



Comentário do Gestor

O IFIX segue em terreno positivo, com alta de 0,49% no mês e 6,63% no ano. As expectativas de inflação seguem em ritmo de queda, com o FOCUS sinalizando revisões das projeções para 2022 (5,7%) e 2023 (5,0%). Em contrapartida as projeções de crescimento seguem com tendência de alta, com revisões altistas para 2022 (2,7%) e 2023 (0,5%). Esse cenário mais positivo fez com que o COPOM, como esperado pelo mercado, mantivesse a taxa básica de juros em 13,75% a.a. Ainda dentro do mês de setembro o BCB divulgou uma redução da Dívida Bruta do Governo Geral de 78,2% para 77,5% do PIB, impulsionada principalmente pelo crescimento do PIB nominal. No lado da atividade econômica todos os indicadores de confiança apresentaram crescimento no trimestre encerrado em setembro. No cenário externo, a Rússia segue próxima de anexar oficialmente territórios ucranianos, incluindo Donetsk. Na Europa o destaque fica por conta de nova surpresa altista da inflação, com piora disseminada no quadro inflacionário e registros de alta de 10,0% YoY. Ainda na Europa, o Reino Unido anunciou um pacote de corte de impostos que trouxe grande instabilidade no mercado de títulos ingleses, forçando intervenção do BCE. Nos EUA, o mês foi marcado por um mix de eventos, com dados do seguro-desemprego mostrando um mercado de trabalho ainda superaquecido e dados de atividade apontando expansão no trimestre. Por outro lado, membros do FED seguem adotando tom Hawkish em seus discursos, reforçando a possibilidade de avanço dos juros para território restritivo. Por fim, na China, o destaque ficou por conta dos PMIs de setembro, com avanço do PMI industrial, puxada por aumento de novos pedidos e produção, e retração do não-industrial com queda generalizada.

Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, com mais de 685 mil cotistas (+8% MoM), o maior da indústria de FIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da B3.

No book de CRIs o Fundo segue com a estratégia de reciclagem de portfólio, com destaque para as alienações dos CRIs Arena MRV (21L0823062) e Tecnisa (21B0544455) e novos investimentos no CRI TOEX | Sênior (22B0939300). Os books de FIs e de Permutas Financeiras não tiveram movimentações significativas dentro do mês.

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

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

Os rendimentos auferidos **segundo o regime de caixa** foram de R\$ 0,099 por cota, totalizando R\$ 22,45 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 4,45 milhões de dividendos, no book de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 16,77 milhões. No book de FI o resultado foi de R\$ 2,78 milhões. Maiores detalhes podem ser vistos nas respectivas seções de classes de ativos.

No regime de caixa os rendimentos são distribuídos quando efetivamente transitados no caixa do Fundo, então pode haver um descasamento temporal entre os índices/taxas que remuneram os papéis e o efetivo pagamento, o qual compõe a base de distribuição do Fundo. Ademais, as permutas seguem um fluxo financeiro em que recebem grande parte do fluxo financeiro mais ao final da operação, conforme ilustrado na [página 15](#) do presente relatório.

Por fim em virtude do regime de caixa seguido pelo Maxi Renda e dos meses de inflação alta o fundo possui hoje uma reserva acumulada de correção monetária da ordem de R\$ 38,08 milhões (R\$ 0,172 por cota), que o deixa em posição relativamente confortável para atravessar esse período de deflação sem impacto significativo sobre as distribuições.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,10 (dez centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de setembro foi realizada em 17/10/2022 para os detentores de cotas do Fundo em 30/09/2022.

A distribuição no mês para os detentores de cotas representa considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 10,30) o resultado equivale a 90,57% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 106,55% do CDI com um gross-up de 15% de impostos. No semestre foi distribuído o montante equivalente a 100,0% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

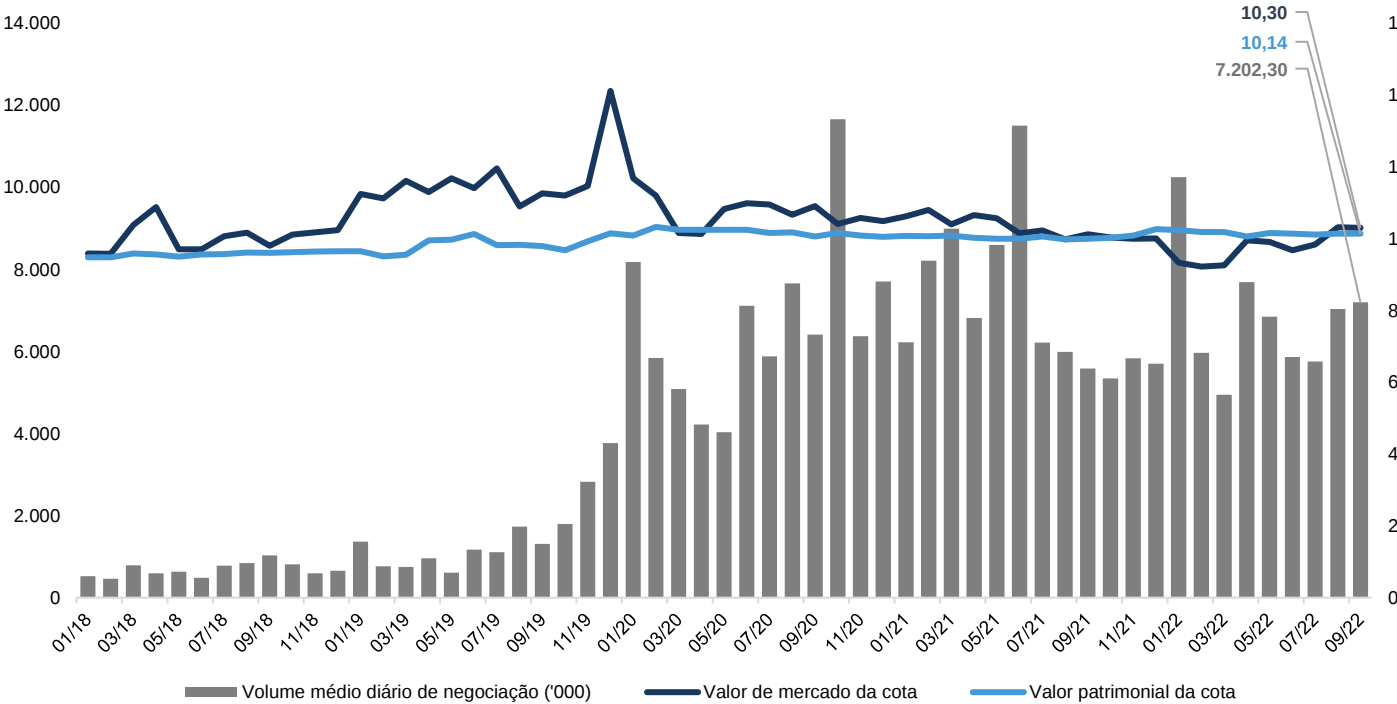
Fluxo Financeiro	set/22	2S/2022	2022	12 meses
Receitas¹	24.365.418	80.048.168	226.841.175	289.823.246
Receitas Permuta	4.450.000	18.720.254	43.065.426	48.303.012
Receitas FII	2.798.466	8.396.717	22.738.090	27.483.437
Receitas CRI	16.770.362	52.057.142	157.205.945	207.980.977
Receitas LCI e Renda Fixa	346.591	874.056	3.831.714	6.055.820
Despesas²	-1.912.984	-5.584.634	-16.743.638	-22.667.301
Despesas Operacionais	-1.912.984	-5.584.634	-17.038.211	-22.961.874
Reserva de Contingência	0	0	294.574	294.574
Resultado	22.452.434	74.463.535	210.097.538	267.155.945
Rendimento distribuído	22.603.966	74.593.089	210.216.887	268.987.199
Distribuição média por cota	0,100	0,077	0,092	0,091

(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 avaliação 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

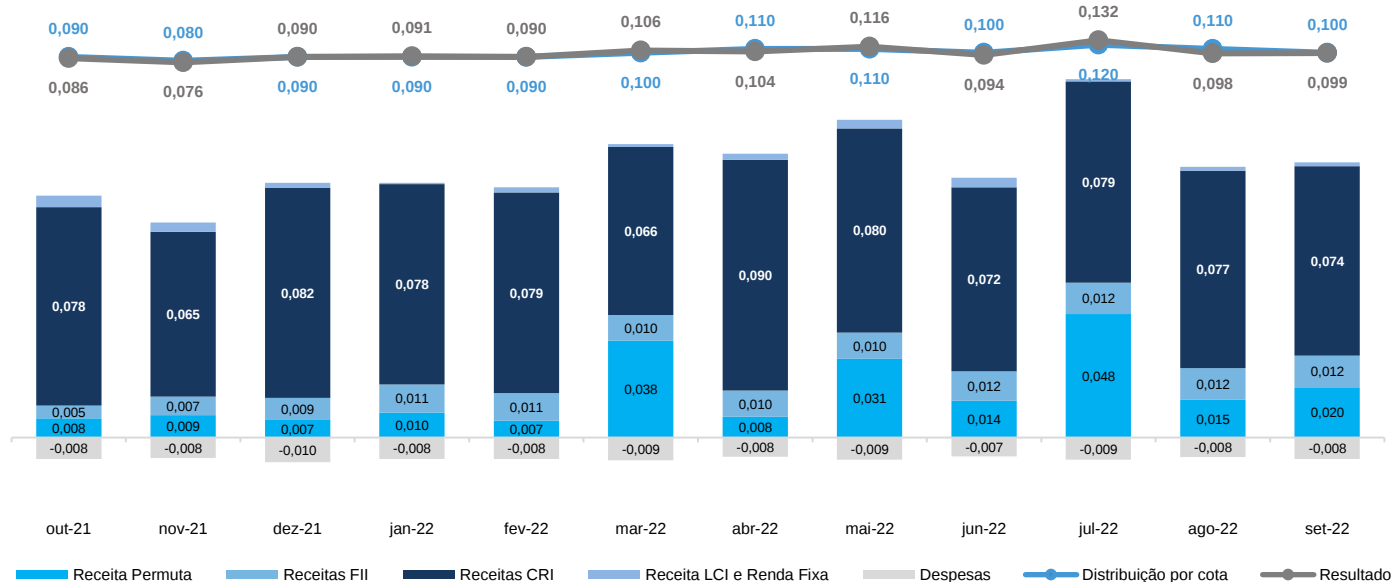
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 816.391 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 151,25 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 7,20 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 10,30 por cota.

Maxi Renda FII	set/22	2S/2022	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%
Volume negociado	151.248.333	435.749.706	1.293.170.063	1.636.478.392
Número de Negócios	816.391	1.933.961	4.908.378	5.965.874
Giro (% do total de cotas)	6,46%	19,08%	58,41%	73,54%
Valor de Mercado	2.328.208.529			
Quantidade de cotas	226.039.663			

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses³

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

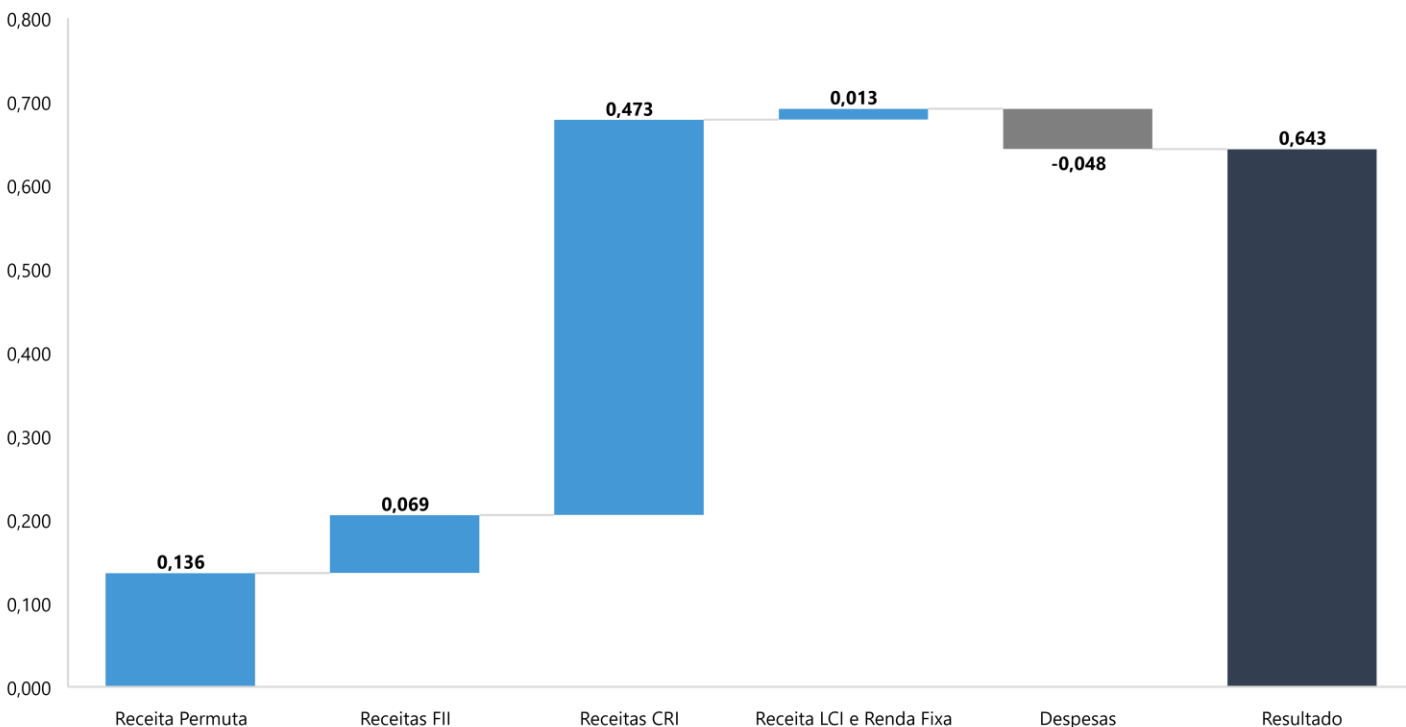


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Resultado Financeiro acumulado dos últimos 6 meses

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



Rentabilidade

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

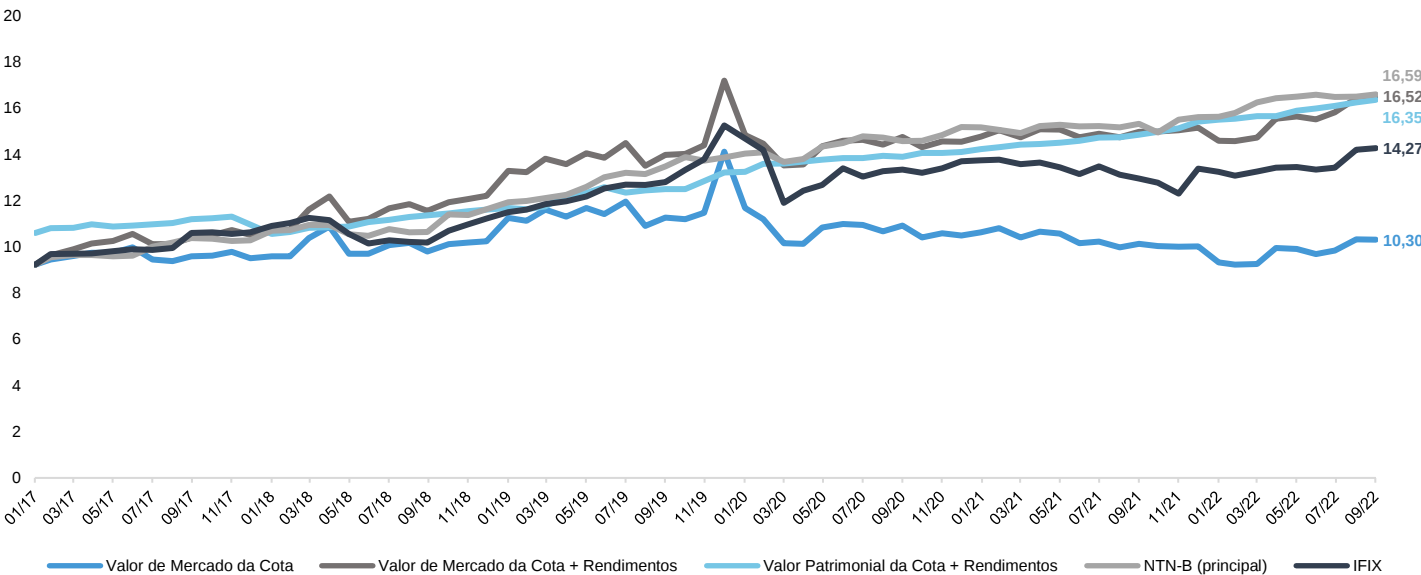
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota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

Maxi Renda FII	set/22 ⁴	2022 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido de Mercado	2.328.208.529	2.189.224.036	2.204.139.879
Valor Patrimonial da Cota	10,14	10,15	10,15
Valor Mercado da Cota	10,30	9,69	9,75
Ganho de capital bruto	-0,19%	2,90%	1,78%
TIR Bruta (% a.a.) ⁷	0,44%	0,93%	1,02%
Retorno Total Bruto	0,87%	12,09%	13,34%
NTN-B (principal) ⁸	0,54%	6,30%	8,27%
IFIX	0,49%	6,63%	10,13%
Diferença vs NTN-B (princ.)	0,34%	5,79%	5,07%
Diferença vs IFIX	0,38%	5,46%	3,21%

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 "set/22", "2022" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO em 17 de maio de 2012)*, 30 de dezembro de 2021 e 30 de setembro de 2021, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de agosto de 2022. (8) NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2024.

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

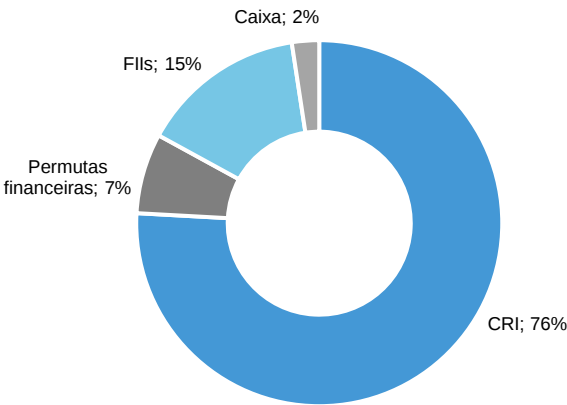
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)⁹ e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo¹⁰:



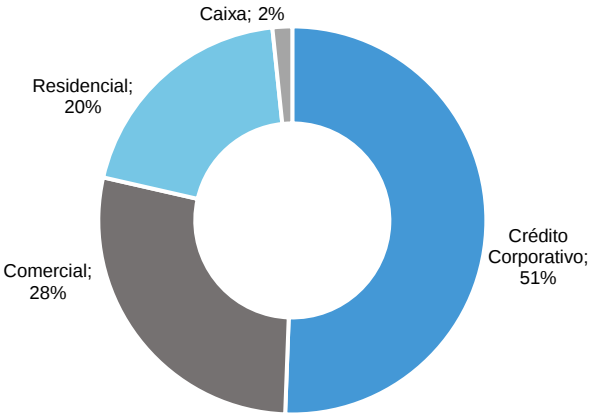
(9) Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2024 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. (10) Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente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

Portfólio

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



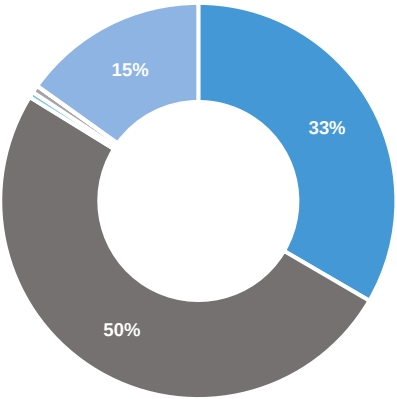
Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



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

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
CDI+	2,48%	39%
IPCA+ / INCC +	7,30%	59%
IGP-M+	6,18%	<1%
Pré	10,00%	<1%
% CDI	107,00%	<1%
Total		100%
Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)		
	177 bps	
LTV médio		
	53,88%	

Distribuição do portfólio por indexador e taxa média



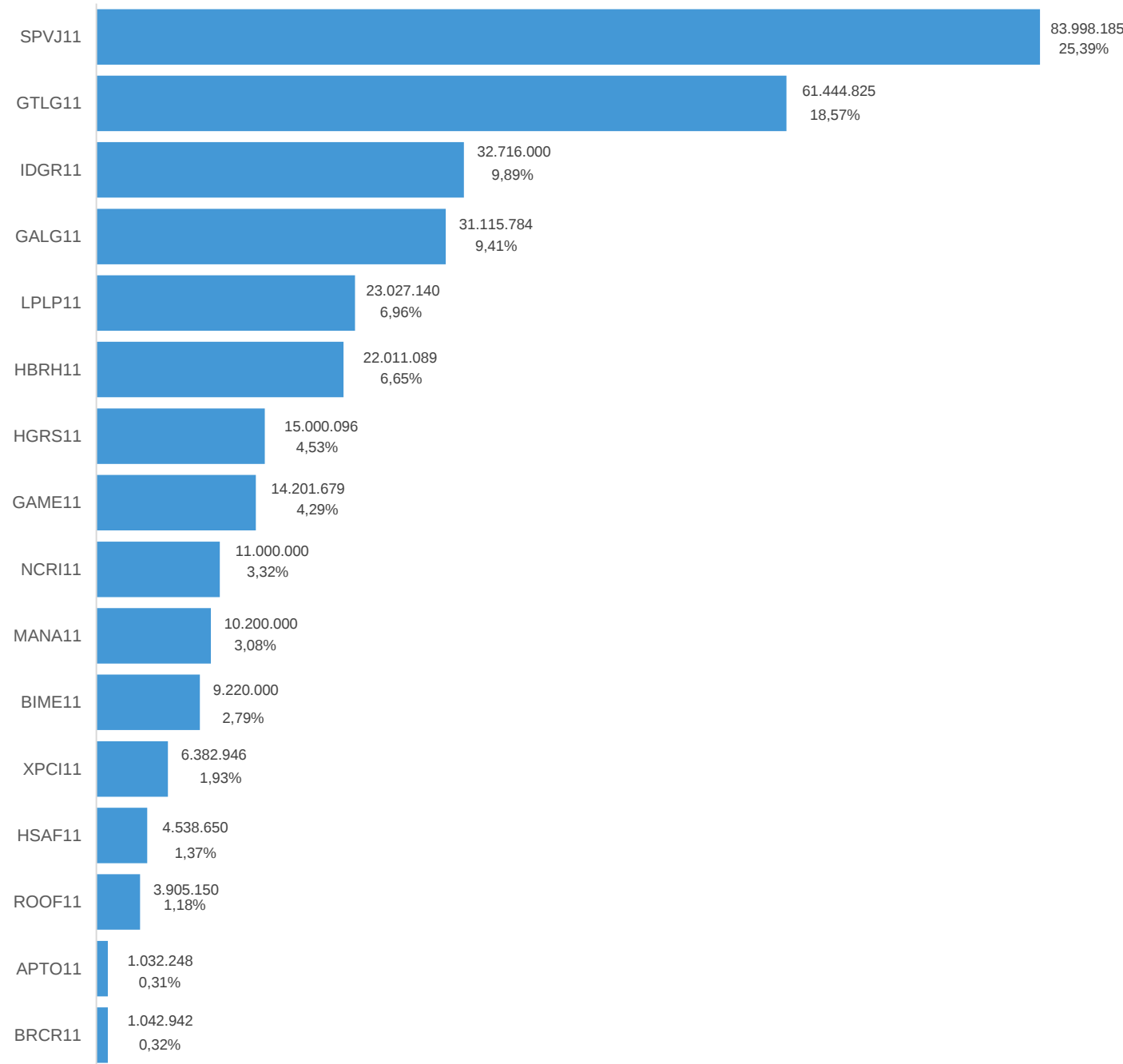
■ CDI + 2,48% ■ IPCA+/INCC+ 7,30% ■ IGP-M + 6,18% ■ 10,00% Pré ■ % CDI 107,00% ■ FII (N/A)

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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

A carteira de FIIs encerrou o mês de setembro com saldo de **R\$ 330,84 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



Resultado passados não são garantias de rentabilidades futuras

www.xpasset.com.br/maxirenda

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

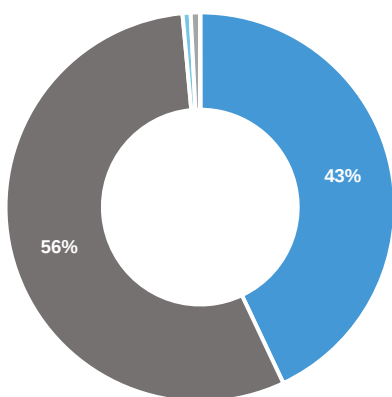
Fonte: XP Asset Management

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de setembro, a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem de portfólio visando novas aplicações com relações risco-retorno interessantes. O Fundo seguiu com as vendas do CRI Arena MRV (21L0823062) com compressão de *spread*. Ainda dentro do mês o Fundo aumentou em R\$ 13,56 milhões sua exposição no CRI TOEX | Sênior.

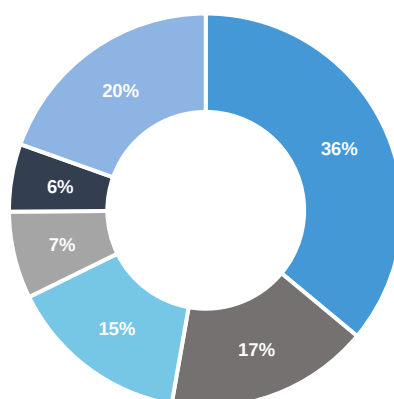
Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento ainda mais próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, com o objetivo de entender possíveis impactos do aperto monetário com a forte abertura dos juros em seus balanços e nas estruturas dos papéis, de forma a estarem preparados para agirem antecipadamente em casos de forte deterioração, caso o atual cenário se estenda além do previsto. Entre as páginas 11 e 15 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

Indexadores dos CRIs



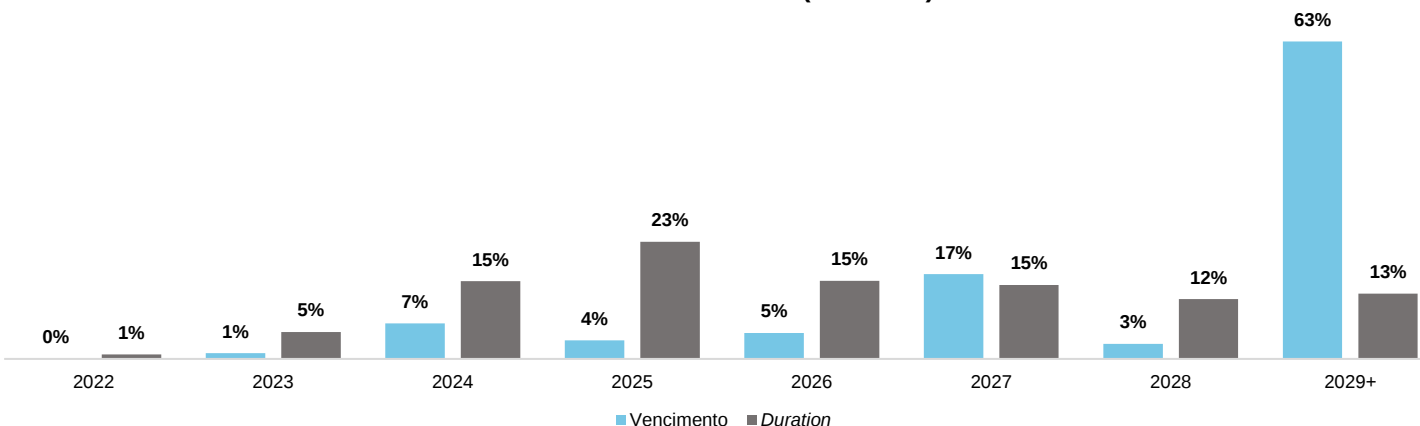
■ CDI + ■ IPCA + ■ IGP-M + ■ Pré ■ % CDI

Setores da Economia



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

Vencimento e Duration (dos CRIs)



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

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

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

Maxi Renda FI

Setembro 2022



asset
management

MXRF11

Composição da Carteira¹²

Código	Securitizadora	Devedor	Emissão/ Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Anos)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
22C0983841	Virgo	Mitre Realty	4/482	103.554	103,49	2,8	4,52%	abr/22	17/03/2027	CDI +	2,3000%	Mensal
21B0137349	Planeta Sec.	Clariant BRF Atento Aptiv	4/174	85.000	95,10	3,8	4,15%	fev/22	15/08/2029	IPCA +	5,5000%	Mensal
20B0817201	Planeta Sec.	Prevent Senior	4/136	73.729	82,02	6,6	3,58%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
21F0568504	Virgo	Pesa/AIZ	4/301	74.500	75,50	4,0	3,29%	jun/21	22/09/2031	IPCA +	7,0000%	Mensal
21K1073642	Planeta Sec.	Urban Hub - Anhanguera	4/218	65.000	66,55	4,6	2,90%	dez/21	20/12/2031	IPCA +	7,2000%	Mensal
21F0211653	Habitasec Sec.	Rio Ave	1/213	59.894	62,68	6,1	2,74%	jun/21	21/06/2036	IPCA +	6,0000%	Mensal
22H0975635	Planeta Sec.	FEMSA Coca-Cola	4/159	56.000	58,51	6,0	2,55%	set/21	10/11/2033	IPCA +	5,5000%	Mensal
21H0697914	Virgo	RCP	4/323	42.000	48,34	6,5	2,11%	ago/21	26/08/2036	IPCA +	6,8000%	Mensal
20J0812309	Virgo	Siqueira Castro Advogados	4/136	43.250	47,70	3,8	2,08%	out/20	02/12/2030	IPCA +	6,9500%	Mensal
20L0653261	Opea Sec.	Fibra Experts	1/305	40.000	46,33	1,2	2,02%	dez/20	12/12/2024	IPCA +	5,9600%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	47.250	45,53	3,0	1,99%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
20D006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	45.674	45,42	3,8	1,98%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
22F0783773	Barigui Sec.	Grupo Mateus - Júnior	3/2	44.529	43,54	8,3	1,90%	jun/22	26/06/2034	IPCA +	6,6500%	Mensal
21G0154352	Virgo	Cemara	4/282	42.300	42,16	4,7	1,84%	jul/21	18/06/2036	IPCA +	9,0000%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	42.573	40,64	4,4	1,77%	out/19	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
20L0653519	Planeta Sec.	Dasa Diagnósticos	4/169	39.343	40,43	7,4	1,76%	out/21	15/12/2035	IPCA +	5,2300%	Mensal
22B0309134	Virgo	Bild	4/423	40.000	40,13	2,3	1,75%	fev/22	24/02/2027	CDI +	3,1500%	Mensal
19L0909950	True Sec.	Almeida Júnior - Norte	1/246	41.250	38,40	3,0	1,68%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
19L0838765	Virgo	GPA	4/63	45.471	38,19	4,3	1,67%	dez/19	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping FI - GSF11	1/236	37.951.578	37,49	5,5	1,64%	jul/21	19/07/2032	IPCA +	5,0000%	Mensal
19L0917227	True Sec.	Almeida Júnior - Continente	1/247	40.000	37,38	3,0	1,63%	dez/19	19/12/2029	CDI +	1,2500%	Mensal
21D0429192	Virgo	Unitah	4/172	35.000	36,98	2,2	1,61%	abr/21	15/04/2027	IPCA +	7,5000%	Mensal
22F0715946	Barigui Sec.	Helbor Higienópolis	2/1	35.500	35,50	2,6	1,55%	jul/22	28/06/2027	CDI +	2,3000%	Mensal
22B0939300	Opea Sec.	TOEX Cargill - Sênior	1/427	34.270	35,45	2,5	1,55%	mar/22	15/02/2028	IPCA +	9,0000%	Mensal
19F0922610	Habitasec Sec.	Outlet Premium Brasília	1/153	32.000	32,16	2,2	1,40%	jul/19	23/06/2025	CDI +	3,0000%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	41.545	30,34	1,4	1,32%	jan/20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
21F1036910	Habitasec Sec.	Econ	1/260	30.175	30,28	1,3	1,32%	jun/21	17/06/2024	CDI +	2,5000%	Mensal
22F0783785	Barigui Sec.	RNI III	4/1	30.224	30,04	2,9	1,31%	jun/22	28/06/2027	CDI +	2,0000%	Mensal
21L0823062	Virgo	Arena MRV	4/402	26.601	26,71	2,0	1,17%	dez/21	22/12/2026	CDI +	4,7500%	Mensal
20C0851514	Planeta Sec.	AlphaGran	4/135	63.468.906	26,36	1,8	1,15%	mar/20	18/03/2027	CDI +	2,5000%	Mensal
20J0665817	Virgo	Direcional Engenharia	4/103	23.536	23,68	1,5	1,03%	out/20	18/03/2026	CDI +	4,0000%	Mensal
20K0571487	Virgo	Via Varejo	4/133	22.595	22,83	4,5	1,00%	jul/21	13/11/2030	IPCA +	5,3400%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	22.894	21,82	4,9	0,95%	mar/20	23/09/2036	CDI +	1,4000%	Mensal
20I0777292	Virgo	Helbor - Multirenda II	4/113	37.241	20,82	5,7	0,91%	out/20	06/09/2035	IPCA +	5,5000%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	78.794	19,45	1,2	0,85%	dez/19	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
21K0633996	Virgo	Pesa/AIZ II	4/415	20.000	17,89	1,9	0,78%	dez/21	19/10/2026	IPCA +	7,5000%	Mensal
20L0632150	True Sec.	Direcional Engenharia	1/323	31.250	13,25	1,0	0,58%	dez/20	07/06/2027	Pré	10,0000%	Mensal
19J0714175	True Sec.	HM Engenharia	1/235	23.500	11,87	0,6	0,52%	dez/19	15/12/2023	CDI +	2,5000%	Mensal
20J0667658	True Sec.	HF Engenharia	1/261	15.000	11,50	1,9	0,50%	abr/21	18/10/2024	IPCA +	12,0000%	Mensal
19F0923004	Opea Sec.	São Carlos	1/216	10.000	10,07	5,8	0,44%	out/19	21/06/2034	CDI +	1,0900%	Mensal
21F0906525	Virgo	Emiliano	4/291	9.216	9,74	4,8	0,42%	out/21	15/06/2033	IPCA +	6,4700%	Mensal
20I0718383	Habitasec Sec.	Vitacon - Mezanino	1/191	12.694	9,36	1,7	0,41%	out/20	26/09/2024	CDI +	5,5000%	Mensal
14B0058368	Polo Sec.	Harte	1/20	29	8,80	-	0,38%	-	-	IPCA +	12,0000%	Mensal
22B0939864	True Sec.	Império Móveis II	1/488	8.079	8,01	0,1	0,35%	jul/22	27/02/2034	IPCA +	6,0000%	Mensal
20J0668136	Virgo	Assai M. Dias Branco Império	4/130	6.889	7,72	4,7	0,34%	mar/21	25/10/2032	IPCA +	7,0000%	Mensal
22B0804502	Virgo	Vitacon - Sênior II	4/427	7.856	7,65	2,6	0,33%	jun/22	25/02/2026	CDI +	4,5000%	Mensal
20J0837207	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino II	2/72	13.702	7,33	5,9	0,32%	out/20	15/10/2040	IPCA +	8,5000%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	6,43	2,9	0,28%	ago/21	15/09/2028	IGP-M +	7,1500%	Mensal
20F0870073	Habitasec Sec.	Embraed II	1/198	6.710	5,92	1,6	0,26%	out/20	20/08/2026	CDI +	5,5000%	Mensal
22D0371507	Barigui Sec.	Grupo Mateus - Júnior III	1/2	5.494	5,65	12,0	0,25%	ago/22	25/04/2047	IPCA +	6,6500%	Mensal
19B0177968	Nova Securitização	RNI	1/31	8.602	5,42	2,5	0,24%	set/20	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
21B0544455	Virgo	Tecnisa	4/175	4.929	5,32	1,7	0,23%	ago/22	15/02/2026	IPCA +	5,9426%	Mensal
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	37.555	5,06	0,2	0,22%	jul/19	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral
15H0698161	SCCI Sec.	NEX	1/16	7	4,82	-	0,21%	-	-	CDI +	5,0000%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG	1/66	6.693	4,26	2,5	0,19%	mai/19	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	3.635	3,84	5,8	0,17%	jul/22	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
18D0698877	Nova Securitização	RNI	1/27	665	3,00	2,4	0,13%	mar/20	17/04/2028	CDI +	2,0000%	Mensal
20I0718026	Habitasec Sec.	Vitacon - Sênior	1/190	5.069	2,77	1,7	0,12%	out/20	26/09/2024	CDI +	4,0000%	Mensal
12E0031990	Habitasec Sec.	Aloes	1/9	27	2,14	1,9	0,09%	mai/17	28/05/2022	IPCA +	12,0414%	Mensal
13B0006454	Virgo	Conspar	2/1	110	2,00	0,2	0,09%	fev/13	07/02/2023	IGP-M +	9,5000%	Mensal
19A0698738	Opea Sec.	Cogna Educação	1/185	1.637	1,91	2,8	0,08%	mai/19	15/06/2028	IGP-M +	5,9571%	Mensal
11F0042226	Planeta Sec.	Pulverizado	4/30	11	1,14	5,3	0,05%	set/16	11/06/2030	IGP-M +	11,5000%	Mensal
14C0067901	Opea Sec.	brMalls	1/98	2	0,54	1,7	0,02%	mar/17	06/03/2026	IPCA +	6,7100%	Mensal
11F0013690	Brazil Realty	Cyrela	1/1	1	0,31	0,6	0,01%	mar/17	01/06/2023	% CDI	107,0000%	Mensal
14K0234407	Virgo	Esser	3/3	45	0,04	-	0,00%	-	-	CDI +	3,0000%	Mensal
11L0005713	Habitasec Sec.	Scopel	2/4	27	0,00	-	0,00%	-	-	IPCA +	15,0000%	Mensal
					1.711,69	3,9						

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

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
22C0983841	Mitre Realty	103,49	Residential Real Estate	- Fundo de Reserva; - Fundo de Despesas; - Alienação Fiduciária de Quotas.	A companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com rating AA pela S&P. A Mitre tem foco de atuação em São Paulo, com mais de R\$ 5 bilhões em landbank e R\$ 730 milhões em vendas líquidas no ano de 2021.
21B0137349	Clariant BRF Atento Aptiv	95,10	Chemicals	- Alienação Fiduciária de Imóvel; - Seguros Patrimoniais; - Fianças Bancárias; - Cessão Fiduciária; - Fundo de Reserva.	Papel lastreado em 4 contratos atípicos de excelentes perfis de crédito (Clariant, Aptiv, Atento e BRF), alienação fiduciária de um imóvel na cidade de São Paulo de excelente localização, e remuneração de IPCA+ 5,50% a.a.
20B0817201	Prevent Senior	82,02	Healthcare	- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit; - Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação; - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha; - Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira; - AF do imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ.	A empresa se encontra extremamente capitalizada, aplicadora líquida e com boas margens operacionais. Adicionalmente, a robusta estrutura da operação traz o conforto necessário ao time de gestão. A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.
21F0568504	Pesa/AIZ	75,50	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da AIZ na PF; - Fundo de despesas.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionista, cessão fiduciária dos recebíveis e AF de imóveis.
21K1073642	Urban Hub - Anhanguera	66,55	Food Retail	- AF de imóvel; - CF de recebíveis; - Endosso de seguro patrimonial (GPA e devedora); - Fundo de despesas; - Fundo de juros; - Fundo de reserva.	Ativo é resultado da securitização de debêntures emitidas pela LOG II Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., cujo lastro reside sobre um contrato de locação comercial firmado com a Companhia Brasileira de Distribuição (GPA). O CRI possui remuneração de IPCA+ 7,20% a.a. e robusta estrutura de garantias: (i) AF de imóvel, (ii) CF de recebíveis, (iii) seguro endosso patrimonial GPA, (iv) fundos de juros, de reserva e de obras.
21F0211653	Rio Ave	62,68	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Aval dos acionistas da Rio Ave e dos acionistas na PF; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	O Grupo Rio Ave atua no nordeste do Brasil em quatro áreas de negócio: (i) Construção Civil, (ii) Locação de imóveis e desenvolvimento de BTS, (iii) Hotelaria e (iv) soluções ambientais. O CRI conta com uma robusta estrutura de garantias.
21H0975635	FEMSA Coca-Cola	58,51	Food Retail	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Seguro patrimonial.	O CRI é lastreado em contrato de locação atípico na modalidade built-to-suit (BTS) com a Coca-Cola FEMSA de um empreendimento logístico localizado em Santo André, no ABC Paulista. O devedor possui grande qualidade creditícia e a operação contempla garantias bem amarradas, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
21H0697914	RCP	48,34	Properties	- Cessão Fiduciária de recebíveis; - Alienação Fiduciária do imóvel; - Aval dos sócios da RCP na PF.	O CRI é lastreado em contratos de locação pulverizados de um galpão localizado em Rio Claro, no interior de São Paulo. A estrutura do ativo contempla alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios da RCP na pessoa física. Adicionalmente, há um covenant de ICSD de 150%, ou seja, o fluxo de recebíveis oriundos dos contratos de locação devem ser 1,50x maiores do que o valor da PMT do CRI (juros + amortização).
20J0812309	Siqueira Castro Advogados	47,70	Law Firm	- AF de Imóveis; - Caução dados em garantia aos Contratos de Locação (lastro); - Fundo de Reserva; - Coobrigação da cedente.	A Siqueira Castro Advogados é um dos maiores escritórios de advocacia atualmente, com presença em todas as regiões do país e atuação internacional. A robusta estrutura de garantias com AF de dois imóveis sede da empresa (LTV: ~69%) e coobrigação da cedente aliada a boa estrutura financeira da Siqueira Castro Advogados, com baixo endividamento e altas margens, aliada à robusta estrutura de garantias confortam a gestão quanto à qualidade da operação.
20L0653261	Fibra Experts	46,33	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (mín. 133% do saldo devedor do CRI); - Covenant financeiro: (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)/Patrimônio Líquido <= 0,70x (ex-SFH).	A Fibra Experts atua na incorporação de imóveis residenciais, edifícios de escritórios, centros de logística, propriedades de uso misto e loteamentos em cidades capitais, como São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza. A companhia integra o Grupo Vicunha (controlador de empresas como Vicunha Têxtil, CSN e Banco Fibra). Em 2020 a companhia teve bom desempenho, com destaque para o aumento do seu landbank para quase R\$ 3 bilhões e para o início das obras do projeto Passeio Paulista, com VGV estimado de R\$ 1 bilhão.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	45,53	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
20D1006203	Oba Hortifruti	45,42	Food Retail	- Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia; - Fundo de Reserva; - Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado; - Alienação Fiduciária das lojas Santo André e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis"); - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.; - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda; - Aval solidário dos sócios na pessoa física.	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia apresentou faturamento em 2021 de mais de R\$ 2 bilhões e ótimos indicadores, como margem bruta de 40%. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação, trazem conforto ao time de gestão.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
22F0783773	Grupo Mateus - Júnior	43,54	Food Retail	(i) AF de imóveis; (ii) Fiança.	Operação é lastreada em contratos de locação atípicos firmados com a rede Mateus Supermercados em três imóveis localizados no Nordeste. O devedor possui boa qualidade creditícia, com rating AA(bra) pela Fitch Ratings.
21G0154352	Cemara	42,16	Residential Real Estate	- Aval da Cemara; - Fiança dos acionistas na PF; - AF das cotas da SPE; - CF dos recebíveis.	Papel lastreado em recebíveis do loteamento Residencial Sol Nascente, localizado em Bragança Paulista, interior de São Paulo. O empreendimento já se encontra em fases avançadas de infraestrutura. O CRI conta ainda com acompanhamento próximo do cronograma físico-financeiro da obra e possui mecanismo de cash sweep, com os recursos oriundos de novas vendas utilizados para amortizar extraordinariamente o saldo devedor. Adicionalmente, a companhia e seus principais acionistas prestam aval à operação, trazendo ainda mais robustez para o CRI.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	40,64	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2021 com número similares a 2019, último ano pré pandemia, com receita líquida de R\$ 100 milhões e mais de R\$ 61 milhões em caixa, suficiente para para frente a todo o serviço de dívida dos próximos 12 meses.
20L0653519	Dasa Diagnósticos	40,43	Healthcare	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Seguro Patrimonial; - Fundo de reserva.	A operação é baseada em um contrato de SLB firmado com a Diagnósticos da América S.A. ("Dasa"), maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina. A companhia é extremamente capitalizada e possui rating 'AAAs(bra)' pela Fitch Ratings. Trazendo ainda mais conforto à operação, o CRI contempla como garantias a Alienação Fiduciária do imóvel lastro do contrato de SLB e seguro patrimonial.
22B0309134	Bild	40,13	Residential Real Estate	- Alienação fiduciária de quotas; - Cessão Fiduciária de recebíveis no montante de 120% da próxima PMT; - Fiança Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Vita.	A Bild Desenvolvimento Imobiliário é uma incorporadora sede em Ribeirão Preto e foco na região sudeste, incluindo São Paulo e Triângulo Mineiro. A empresa atua nos segmentos de médio e alto padrão e também nas faixas 2 e 3 do antigo MCMV (Minha Casa Minha Vida). A companhia lançou quase R\$ 4 bilhões em projetos nos últimos e vendeu mais de R\$ 2,5 bilhões. Além disso a Bild possui níveis saudáveis de endividamento e margens.
19L0909950	Almeida Júnior - Norte	38,40	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19L0838765	GPA	38,19	Food Retail	- ICSD mínimo: 125% do valor da próxima PMT.	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
20G0800227	General Shopping FII – GSFI11	37,49	Malls	- AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação; - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.	Ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de (i) recebíveis de contratos de compra e venda (CCV) firmados entre o FII General Shopping e 4 SPEs e (ii) recebíveis de contratos de direito aquisitivo (CDA) firmados entre o mesmo FII e outras 4 SPEs. A emissão possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P.
19L0917227	Almeida Júnior - Continente	37,38	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física.	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
21D0429192	Unitah	36,98	Consumer	- Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva.	A operação é lastreada em contratos de exploração comercial de certas estações de metrô de São Paulo, com taxa de remuneração de IPCA+ 7,50%. O CRI contempla alto índice de ICSD e uma robusta estrutura de garantias, incluindo cessão fiduciária dos recebíveis e fiança.
22F0715946	Helbor Higienópolis	35,50	Residential Real Estate	(i) AF de terreno localizado no Higienópolis, bairro nobre de SP; (ii) AF de cotas de SPEs; (iii) Promessa de CF das vendas das futuras unidades do empreendimento; (iv) Aval da Helbor	A Helbor Empreendimentos S.A., empresa com boa qualidade creditícia, realizou nos últimos anos forte turnaround, reduzindo alavancagem, alongando seu passivo e aumentando as margens dos novos lançamentos. A operação possui robusta estrutura de garantias, como: (i) AF de um terreno localizado em bairro nobre de São Paulo (Higienópolis) e com boa liquidez; (ii) aval da Helbor; e (iii) promessa de CF de recebíveis do futuro empreendimento que será desenvolvido no terreno.
22B0939300	TOEX Cargill - Sênior	35,45	Logístico	- Alienação fiduciária de ações; - Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança.	É uma operação para financiar a construção de um armazém no porto de Paranaguá, incluindo um contrato de take-or-pay firmado com a Cargill. A operação possui remuneração atrativa de IPCA + 9,00% e boas garantias.
19F0922610	Outlet Premium Brasília	32,16	Malls	- Cessão Fiduciária do NOI na participação do cedente, com ICSD de 150%; - LTV da fração do cedente, LTV de 56%; - AF das ações da SPE; - Fundo de Reserva de 1 PMT.	Fundo controlador muito capitalizado, ligado a um banco de investimentos. Ativo imobiliário premium, em região de alta renda média da população, operações com ótimos números e margens.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19L0906443	Embraed	30,34	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI; - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida; - AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%; - Fundo de Juros; - Covenant: DL / PL <= 100%; - Aval dos sócios na pessoa física.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo. A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, sendo que em março a razão foi superior a 6 vezes, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.
21F1036910	Econ	30,28	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de participações; - Alienação Fiduciária de imóveis; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	A Econ Holding é um dos maiores players de construção para mais baixa renda da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui um modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R\$ 600 milhões em 2020 e margens líquida e EBITDA de 21,4% e 22,3%, respectivamente. A companhia possui ainda um robusto landbank de R\$ 4,5 bilhões.
22F0783785	RNI III	30,04	Residential Real Estate	(i) AF de imóveis; (ii) CF dos direitos decorrentes dos contratos de permuta financeira dos empreendimentos GPCI, Bild Uberlândia e J.A. Russi; (iii) Endosso das fianças bancárias no âmbito das confissões de dívida dos empreendimentos GPCI e Bild Uberlândia; (iv) Aval da Rodobens Corporativa S.A.	O CRI é lastreado em recebíveis de 3 empreendimentos de titularidade da RNI (Bild, GPCI e J. A. Russi). A operação possui remuneração atrativa de CDI+ 2,00% a.a. e forte estrutura de garantias. O devedor possui ótima qualidade creditícia e a emissão possui rating A-(bra) pela Fitch Ratings.
21L0823062	Arena MRV	26,71	Properties	- Cash collateral de R\$ 20 milhões; - Fundo de juros de R\$ 40 milhões; - CF de recebíveis oriundos da comercialização de cadeiras cativas, camarotes, vagas de estacionamento e bilheteria dos jogos de futebol.	Ativo é lastreado em recebíveis da Arena MRV, complexo multiuso localizado em Belo Horizonte/MG, que será a nova sede do Clube Atlético Mineiro. O empreendimento se encontra atualmente em fase final de desenvolvimento, com inauguração prevista para o início de 2023. A Arena multiuso será utilizada para jogos de futebol, shows e outros eventos, assim como o Allianz Parque, localizado em São Paulo. O CRI possui remuneração de CDI+ 4,75%, duration de 2,8 anos e robusta estrutura de garantias.
20C0851514	AlphaGran	26,36	Residential Real Estate	- AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação; - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil).	Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.
20J0665817	Direcional Engenharia	23,68	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária do terreno (avaliado em R\$ 70 milhões pela SETAPE); - Fiança.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3 bilhões em projetos em 2021 (+78% YoY) e teve R\$ 2,4 bilhões em vendas líquidas (+45% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
20K0571487	Via Varejo	22,83	Food Retail	- Alienação Fiduciária do imóvel.	Via Varejo é uma empresa brasileira especializada em eletroeletrônicos e móveis. Além de administrar o e-commerce Extra.com.br, a marca opera três grandes redes: Casas Bahia, PontoFrio e Bartira. Presente em mais de 20 estados, a rede Casas Bahia possui mais de 700 lojas e foi avaliada em R\$ 800 milhões. A rede Ponto possui mais de 250 lojas e está presente nas regiões Sudeste, Sul e Centro Oeste. A empresa possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	21,82	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão.	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2021 com número similares a 2019, último ano pré pandemia, com receita líquida de R\$ 100 milhões e mais de R\$ 61 milhões em caixa, suficiente para para frente a todo o serviço de dívida dos próximos 12 meses.
20I0777292	Helbor - Multirenda II	20,82	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de três empreendimentos avaliados em R\$ 228 milhões por consultoras independentes, com área de BOMA de 26.424m² e LTV de 65%; - Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futuros; - Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs; - Garantidora: Helbor Empreendimentos S.A.; - Mecanismo de cash sweep, com amortização extraordinária do principal em caso de excedente dos valores dos alugueis frente as PMTs do CRI.	Sólidos contratos que cobrem o fluxo de CRI, relevante fundos de reserva e de alugueis. Excelentes localizações e qualidade dos imóveis. Controlador da Helbor altamente capitalizado.
19L0906036	Helbor – Estoque III	19,45	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
21K0633996	Pesa/AIZ II	17,89	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; - Aval dos acionistas da AIZ na PF.	Ativo lastreado em contratos de take or pay da AIZ – uma das maiores revendedoras de máquinas agrícolas do país – com a Pesa, revendedora de produtos da Caterpillar no sul do Brasil, com faturamento acima de R\$ 1,00 bilhão no último ano. O CRI conta ainda com aval dos acionista e cessão fiduciária dos recebíveis.
20L0632150	Direcional Engenharia	13,25	Residential Real Estate	- Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3 bilhões em projetos em 2021 (+78% YoY) e teve R\$ 2,4 bilhões em vendas líquidas (+45% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

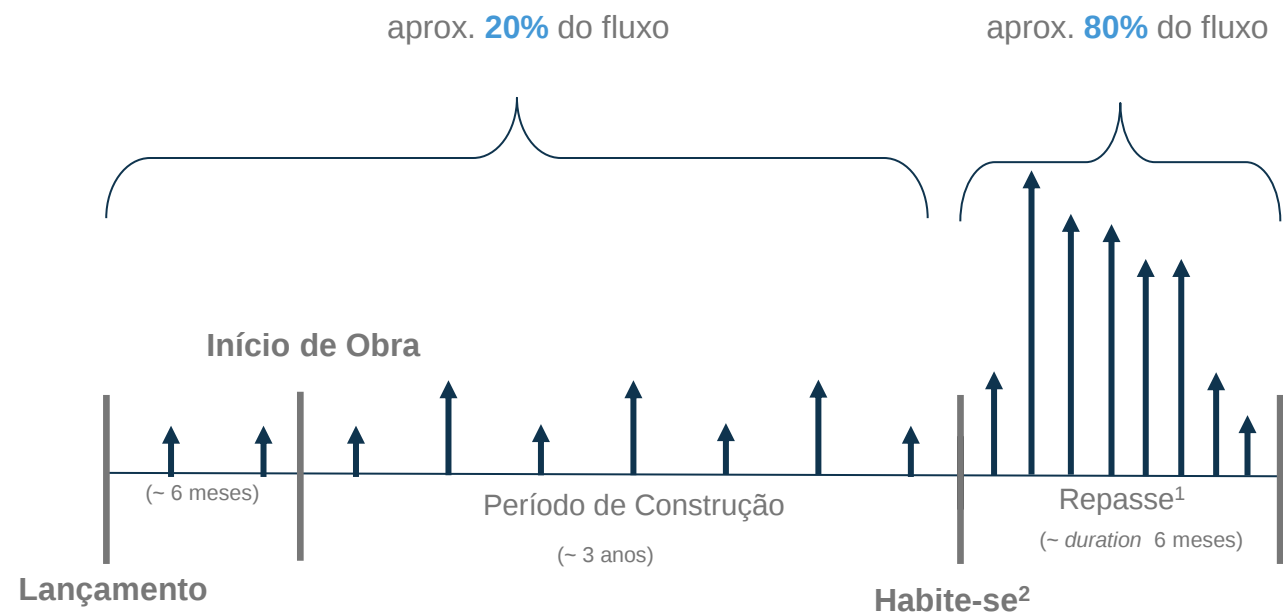
Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19J0714175	HM Engenharia	11,87	Residential Real Estate	- Rating BBB pela S&P; - Covenants: i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60%; ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - 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.
20J0667658	HF Engenharia	11,50	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 vencenda.
19F0923004	São Carlos	10,07	Properties	- AF do imóvel, LTV = 59%; - Aval corporativo.	Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.
21F0906525	Emiliano	9,74	Hotels	- Alienação Fiduciária do imóvel; - Fundo de reserva; - Fiança.	Ativo é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmado entre a empresa J. Figueira e a Emiliano. O imóvel fica localizado nos Jardins, região nobre de São Paulo. O CRI possui remuneração de IPCA+ 6,47% a.a. e robusta estrutura de garantias, que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
20I0718383	Vitacon - Mezanino	9,36	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.
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.
22B0939864	Império Móveis II	8,01	Retail	- Cessão fiduciária de recebíveis; - Alienação fiduciária de imóveis; - Fiança; - Fundo de reserva de 3 PMTs.	O CRI é lastreado em fluxo dos contratos de aluguel atípico firmado com a Império Móveis, importante player varejista da região nordeste do país e sócios extremamente capitalizados. O imóvel em questão é um BTS (built-to-suit) a ser desenvolvido em Recife. Adicionalmente a operação apresenta robusta estrutura de garantias e LTV confortável, de aproximadamente 66%.
20J0668136	Assaí M. Dias Branco Império	7,72	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fiança; - Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs.	Papel lastreado em contratos de aluguel firmados com o Assaí (rating 'AA(bra)' pela Fitch Ratings), M. Dias Branco (rating 'AAA(bra)' pela Fitch Ratings) e Império Imóveis. Os alugueis que compõem o lastro e as garantias estão localizados em Pernambuco. Adicionalmente, os alugueis de Assaí e M. Dias Branco (duas empresas Investment Grade) perfazem 1,2x o valor da PMT mensal.
22B0084502	Vitacon - Sênior II	7,65	Residential Real Estate	(i) AF dos imóveis (ii) AF das quotas das SPE's (iii) CF dos recebíveis dos empreendimentos (iv) Fiança da Vitacon e do Alexandre Frankel	Securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., para financiamento de obra dos projetos ON Brooklin e ON Domingos de Moraes, ambos localizados em bairros nobres de São Paulo. Os projetos se encontram em fase de obras e com estágio avançado de vendas. O CRI possui subordinação, com a série sênior sendo remunerada CDI+ 4,50% a.a. e robusta estrutura de garantias. Operação contempla ainda razão mínima de garantias de 125% (AF do estoque + VP dos recebíveis > 125% saldo da série sênior)
20J0837207	Creditas - Mezanino II	7,33	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.
13L0034539	Cogna Educação	6,43	Education	- AF do imóvel; - Endosso do seguro patrimonial; - Fundo de Reserva de 5 PMTs; - Aval corporativo da Cognia; - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador.	Grupo possui rating corporativo de 'AA(bra)' pela Fitch Ratings. A Cognia é uma das maiores empresas de educação privada do Brasil. Além da boa qualidade creditícia, o CRI conta com uma robusta estrutura de garantias (reais e fidejussórias), o que trazem ainda mais conforto ao time de gestão.
20F0870073	Embraed II	5,92	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.
22D0371507	Grupo Mateus - Júnior III	5,65	Retail	- AF de imóveis - Fiança do Grupo Mateus	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal com presença nos setores de atacarejo varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19B0177968	RNI	5,42	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.	Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 642 milhões em 2021 (+15% YoY) e teve um aumento de 30% nos lançamentos, para mais de R\$ 760 milhões no mesmo período, com uma margem bruta de 25% (+4% YoY). A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating A pela Fitch Ratings.
21B0544455	Tecnisa	5,32	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de ativos cujo valor seja maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) do Saldo Devedor do CRI, composta entre: (i) terrenos no estado de São Paulo, avaliado com base no valor de venda forçada e (ii) cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV).	
19F0260959	Helbor	5,06	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor; - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP; - Fundo de Reserva de R\$ 5 milhões.	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
15H0698161	NEX	4,82	Residential Real Estate	- AF cotas de dois empreendimentos; - AF de terreno em Porto Alegre - RS; - Fundo de Reserva; - Aval dos sócios na pessoa física	Papel em processo de reperfilamento e reforço de garantias
18L1179520	LOG	4,26	Properties	- Cessão Fiduciária aluguéis de um condomínio logístico da companhia; - AF do imóvel.	Pertencente ao Grupo MRV, ao final de 2021 possuía posição de caixa no valor de aproximadamente R\$ 900 milhões e cerca de R\$ 214 milhões de dívidas vencendo em 2022. A LOG encerrou o ano de 2021 com inadimplência líquida acumulada de 0,6% e maior pulverização de seus locatários.
20H0695880	GPA	3,84	Food Retail	- Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes o volume de dívidas de curto prazo. Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
18D0698877	RNI	3,00	Residential Real Estate	- Cessão fiduciária dos recebíveis e promessa de cessão dos futuros recebíveis de dois empreendimentos da companhia com mecanismo de cash sweep; - Aval da holding controladora do grupo.	Holding diversificada e capitalizada. A RNI alcançou vendas líquidas de R\$ 642 milhões em 2021 (+15% YoY) e teve um aumento de 30% nos lançamentos, para mais de R\$ 760 milhões no mesmo período, com uma margem bruta de 25% (+4% YoY).
20I0718026	Vitacon - Sênior	2,77	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária dos imóveis (Imarés e Lorena); - Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros; - Fiança dos sócios na Pessoa Física; - Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; - Fundo de Reserva; - Fundo de Obras equivalente a 110% do valor remanescente das obras.	O papel é lastreado em dois empreendimentos localizados em bairros nobres de São Paulo e com alto índice de vendas desde o seu lançamento. A série Mezanino parte de um índice de cobertura de garantias líquido de mais de 240%. O CRI contempla ainda mecanismo de cash sweep, que amortiza antecipadamente o papel com 100% dos recursos que sobejam a PMT vinda.
12E0031990	Aloes	2,14	Malls	- Cessão Fiduciária dos contratos de locação, que perfazem ao menos 120% da PMT do CRI; - AF do imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs; - Endosso do seguro patrimonial.	Imóvel muito bem localizado na cidade de Niterói - RJ, com inquilinos capitalizados e de longo prazo.
13B0006454	Conspar	2,00	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.
19A0698738	Cogna Educação	1,91	Education	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva; - Fiança Corporativa.	CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cognia possui rating corporativo de AA.br pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2021, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão.
11F0042226	Pulverizado	1,14	Residential Real Estate	- Cessão Recebíveis.	Operação com cessão de recebíveis de carteira pró-soluta da Brookfield.
14C0067901	brMalls	0,54	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 estacionamento; - Rating AAA pela Fitch Ratings.	Uma das maiores empresas do setor, passou com certa tranquilidade os períodos mais críticos da pandemia da COVID-19. Seus shoppings possuíam ao final de 2021 taxa de ocupação acima de 98% e alta dos principais indicadores, como vendas totais, SSR (same store rent) e inadimplência líquida.
11F0013690	Cyrela	0,31	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Aval Corporativo/Coobrigaçao Cyrela.	Uma das maiores incorporadoras do país, divulgou recentemente sua prévia operacional do 4T20 com quase R\$ 5 bilhões de VGV lançado ex-permuta (+33% YoY) e R\$ 5 bilhões de vendas contratadas (+7% YoY), além de um VSO no último trimestre do ano de 48,4%.
14K0234407	Esser	0,04	Residential Real Estate		Papel em processo de excussão das garantias
11L0005713	Scopel	0,00	Residential Real Estate		Papel em processo de excussão das garantias

Permutas Financeiras

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



1) Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPE detida pelo Fundo.
2) Habite-se é a formalização da conclusão da obra, momento esse que os adquirentes recebem as chaves após a quitação, "Repasse".

Taxa Média de aquisição (Book de Permutas financeiras) em set/22

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Book (R\$)
INCC+/IPCA+	12,10%	R\$ 160,41MM
Total		R\$ 160,41MM

Permutas Financeiras

No mês de setembro, o Fundo não realizou novos investimentos em permutas financeiras ou reduções de capital.

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

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

A carteira de Permutas encerrou o mês de setembro com saldo de **R\$ 160,41 milhões**.

Neste mês os projetos Perdizes 2 (R\$ 290,00 mil), Vila Madalena 1 (R\$ 215,00 mil), Moema 1 (R\$ 400,00 mil), Campo Belo 2 (R\$ 165,00 mil), Pinheiros 1 (R\$ 470,00 mil), Vila Olímpia 2 (R\$ 550,00 mil), Vila Nova Conceição 1 (R\$ 460,00 mil), Morumbi 1 (R\$ 660,00 mil), Brooklin 1 (R\$ 140,00 mil), Vila Nova Conceição 2 (R\$ 1,00 milhão) e Jardim Europa 2 (R\$ 100,00 mil) distribuíram um total de R\$ R\$ 4,45 milhões a título de dividendos. O fluxo abaixo representa o histórico consolidado de pagamentos realizados das SPE's para o Fundo, bem como a projeção do volume de dividendos e redução de capital futura das SPEs para o Fundo por cota.

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

Fluxo de Caixa das Permutas Financeiras

Período	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Red. Cap. Acum. R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota	# cotas
2017	(29.979,78)	2.431,29	-	-	2.431,29	0,08	31.482.823
2018	(12.000,00)	5.857,92	-	-	5.857,92	0,19	31.482.823
2019	(34.257,90)	5.985,48	10.250,00	10.250,00	16.235,48	0,08	75.381.215
2020	(159.668,06)	12.987,52	14.901,34	25.151,34	27.888,86	0,07	182.487.980
2021	(133.583,27)	22.295,63	35.159,05	60.310,39	57.454,68	0,10	226.039.663
jan/22	-	2.200,00	-	60.310,39	2.200,00	0,01	226.039.663
fev/22	-	1.490,00	275,00	60.585,39	1.765,00	0,01	226.039.663
mar/22	-	8.578,60	48.905,00	109.490,39	57.483,60	0,04	226.039.663
abr/22	-	1.850,00	7.000,00	116.490,39	8.850,00	0,01	226.039.663
mai/22	-	6.963,57	45.932,05	162.422,44	52.895,62	0,03	226.039.663
jun/22	-	3.300,00	6.590,00	169.012,44	9.890,00	0,01	226.039.663
jul/22	-	10.934,15	29.689,88	198.702,33	40.624,04	0,05	226.039.663
ago/22	-	3.336,32	10.380,00	209.082,33	13.716,32	0,01	226.039.663
set/22	-	4.450,00	-	209.082,33	4.450,00	0,02	226.039.663
Fluxo Projetado	-	119.402,48	160.406,69	369.489,01	279.809,17	0,53	226.039.663

	Investimento R\$'000	Dividendos R\$'000	Red. Capital R\$'000	Div. + Red. Cap. R\$'000	Dividendos por cota
Fluxo Realizado	(369.489,01)	92.660,48	209.082,33	301.742,81	0,82
Fluxo Projetado	-	119.402,48	160.406,69	279.809,17	0,53
Fluxo Total	(369.489,01)	212.062,96	369.489,01	581.551,97	1,34

Inflação projetada para o período remanescente

Fonte Focus 07-out-22

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

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

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

São Paulo, SP / Jardins 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹³
Valor Geral de Venda
51.641.395
Status
Concluído
Data de lançamento
Mai/18
Data Início da Obra
Jan/19
Data de entrega
Ago/21
Obras (%)
100,0%

Vendas (%)
45,5%
Participação no FII (% PL)
0,07%
Participação no Projeto
20% do VGV
Capital Comprometido
5.250.000
Capital Investido
5.250.000
Redução de Capital
3.562.111
Dividendos Distribuídos
1.509.479

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

Campinas, SP / Cambuí 1



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

Vendas (%)
50,0%
Participação no FII (% PL)
0,02%
Participação no Projeto
9% do VGV
Capital Comprometido
1.750.000
Capital Investido
1.750.000
Redução de Capital
1.356.231
Dividendos Distribuídos
915.671

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

Campos do Jordão, SP / Campos 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁵
Valor Geral de Venda
657.033.116
Status
Lançado
Data de lançamento
Nov/20
Data Início da Obra
Set/22
Data de entrega
Jan/27
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
7,7%
Participação no FII (% PL)
0,22%
Participação no Projeto
9% do VGV
Capital Comprometido
5.140.000
Capital Investido
5.140.000
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Moema 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Venda
161.998.303
Status
Em construção
Data de lançamento
Jul/20
Data Início da Obra
Fev/21
Data de entrega
Mar/23
Obras (%)
58,0%

Vendas (%)
74,3%
Participação no FII (% PL)
0,61%
Participação no Projeto
18% do VGV
Capital Comprometido
15.000.000
Capital Investido
15.000.000
Redução de Capital
930.000
Dividendos Distribuídos
4.605.000

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

São Paulo, SP / Perdizes 2



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁷
Valor Geral de Venda
146.870.236
Status
Em construção
Data de lançamento
Set/20
Data Início da Obra
Abr/21
Data de entrega
Ago/23
Obras (%)
25,2%

Vendas (%)
76,2%
Participação no FII (% PL)
0,42%
Participação no Projeto
15% do VGV
Capital Comprometido
11.145.000
Capital Investido
11.145.000
Redução de Capital
1.515.000
Dividendos Distribuídos
2.285.000

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

São Paulo, SP / Vila Madalena 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁸
Valor Geral de Venda
110.078.040
Status
Em construção
Data de lançamento
Set/20
Data Início da Obra
Mar/21
Data de entrega
Abr/23
Obras (%)
47,2%

Vendas (%)
51,3%
Participação no FII (% PL)
0,77%
Participação no Projeto
31% do VGV
Capital Comprometido
18.300.000
Capital Investido
18.300.000
Redução de Capital
700.000
Dividendos Distribuídos
4.040.000

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

São Paulo, SP / Campo Belo 1*

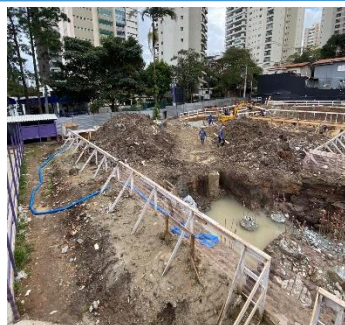


Residencial
Permuta Imobiliária¹⁹
Valor Geral de Venda
49.483.000
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Out/22
Data Início da Obra
Mai/23
Data de entrega
Out/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,45%
Participação no Projeto
30% do VGV
Capital Comprometido
10.275.950
Capital Investido
10.275.950
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: ago/2022

São Paulo, SP / Campo Belo 2



Residencial
Permuta Imobiliária²⁰
Valor Geral de Venda
82.024.057
Status
Em construção
Data de lançamento
Dez/21
Data Início da Obra
Ago/22
Data de entrega
Mar/24
Obras (%)
4,6%

Vendas (%)
42,8%
Participação no FII (% PL)
0,57%
Participação no Projeto
33% do VGV
Capital Comprometido
15.547.621
Capital Investido
15.547.621
Redução de Capital
2.535.000
Dividendos Distribuídos
930.000

(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: ago/2022

São Paulo / Imirim 1*

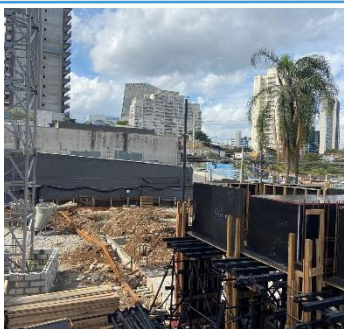


Residencial
Permuta Imobiliária²¹
Valor Geral de Venda
55.536.038
Status
Não Lançado
Data de lançamento
Dez/22
Data Início da Obra
Jul/23
Data de entrega
Abr/25
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
0,0%
Participação no FII (% PL)
0,34%
Participação no Projeto
20% do VGV
Capital Comprometido
7.799.910
Capital Investido
7.799.910
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
0

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

São Paulo, SP / Pinheiros 1



Residencial
Permuta Imobiliária²²
Valor Geral de Venda
56.575.754
Status
Em construção
Data de lançamento
Mar/22
Data Início da Obra
Jul/22
Data de entrega
Fev/24
Obras (%)
10,8%

Vendas (%)
80,30%
Participação no FII (% PL)
0,11%
Participação no Projeto
24% do VGV
Capital Comprometido
9.598.219
Capital Investido
9.598.219
Redução de Capital
7.000.000
Dividendos Distribuídos
1.620.000

(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: ago/2022

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 1



Residencial
Permuta Imobiliária²³
Valor Geral de Venda
43.428.010
Status
Em construção
Data de lançamento
Nov/21
Data Início da Obra
Fev/22
Data de entrega
Set/23
Obras (%)
27,0%

Vendas (%)
80,0%
Participação no FII (% PL)
0,46%
Participação no Projeto
48% do VGV
Capital Comprometido
12.418.822
Capital Investido
12.418.822
Redução de Capital
2.050.000
Dividendos Distribuídos
1.760.000

(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: ago/2022

São Paulo, SP / Vila Olímpia 2*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁴
Valor Geral de Venda
89.503.547
Status
Lançado
Data de lançamento
Jun/22
Data Início da Obra
Jan/23
Data de entrega
Dez/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
40,1%
Participação no FII (% PL)
0,80%
Participação no Projeto
36% do VGV
Capital Comprometido
18.390.533
Capital Investido
18.390.533
Redução de Capital
0
Dividendos Distribuídos
850.000

(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: ago/2022

São Paulo, SP / Morumbi 1*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁶
Valor Geral de Venda
87.067.361
Status
Lançado
Data de lançamento
Dez/21
Data Início da Obra
Set/22
Data de entrega
Set/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
46,2%
Participação no FII (% PL)
0,80%
Participação no Projeto
38% do VGV
Capital Comprometido
19.640.000
Capital Investido
19.640.000
Redução de Capital
1.300.000
Dividendos Distribuídos
1.460.000

(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: ago/2022

São Paulo, SP / Vila Nova Conceição 2



Residencial
Permuta Imobiliária²⁶
Valor Geral de Venda
43.202.022
Status
Em construção
Data de lançamento
Dez/21
Data Início da Obra
Mar/22
Data de entrega
Out/23
Obras (%)
23,0%

Vendas (%)
50,0%
Participação no FII (% PL)
0,48%
Participação no Projeto
43% do VGV
Capital Comprometido
12.264.152
Capital Investido
12.264.152
Redução de Capital
1.350.000
Dividendos Distribuídos
1.950.000

(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: ago/2022

São Paulo, SP / Brooklin 1*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁷
Valor Geral de Venda
54.625.647
Status
Lançado
Data de lançamento
Abr/22
Data Início da Obra
Jan/23
Data de entrega
Set/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
45,5%
Participação no FII (% PL)
0,32%
Participação no Projeto
22% do VGV
Capital Comprometido
7.741.609
Capital Investido
7.741.609
Redução de Capital
300.000
Dividendos Distribuídos
190.000

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

São Paulo, SP / Jardim Europa 2*



Residencial
Permuta Imobiliária²⁸
Valor Geral de Venda
48.929.854
Status
Lançado
Data de lançamento
Abr/22
Data Início da Obra
Jan/23
Data de entrega
Mai/24
Obras (%)
0,0%

Vendas (%)
25,0%
Participação no FII (% PL)
0,54%
Participação no Projeto
41% do VGV
Capital Comprometido
13.081.000
Capital Investido
13.081.000
Redução de Capital
700.000
Dividendos Distribuídos
100.000

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

Goiânia, GO / Jardim América 1



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

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

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

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity³³
Valor Geral de Venda³⁴
118.000.000
Status
Concluída
Data de lançamento
nov/13
Data Início da Obra
nov/13
Data de entrega
jun/17
Obras (%)
100%

Vendas (%)
52%
Participação no FII (% PL)
0%
Participação no Projeto
88%
Capital Comprometido³⁵
18.029.508
Capital Investido³⁶
18.029.508
Redução de Capital
0

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

São Paulo, SP / Jardim Europa 1³⁷



Residencial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 5.810.000
Status
Disponível para venda

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

Santo André, SP / Vila Bastos 1³⁸



Comercial
Objeto dação em pagamento CRI Torp

Valor contábil
R\$ 1.240.000
Status
Disponível para venda

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

Santos, SP / **Oceanic**³⁹



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

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

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

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

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

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

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

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

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

OUIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos