

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, maio de 2024, FII REC Recebíveis Imobiliários (RECR11)

O objetivo do Fundo é o investimento e a gestão ativa de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

## Resultado do mês

Em 14 de junho de 2024, referente ao resultado do mês de maio, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 20.095.654, que corresponde a um rendimento por cota de R\$ 0,7600. Quando comparado ao valor da cota de fechamento do mês de maio, no valor de R\$ 89,50, representa um *dividend yield* de 0,849% ao mês, ou a um *dividend yield* anualizado de 10,19%. Após dedução do imposto de renda, tributo que incide sobre rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, a rentabilidade do mês passa a equivaler a 132% do CDI líquido do tributo.

O Fundo encerrou o mês com 94% de seus recursos alocados, distribuídos em 103 operações de CRI e 4 Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

Neste momento, não há previsão para uma nova oferta de captação do Fundo REC Recebíveis Imobiliários.

## Resultado dos últimos 12 meses e desde o IPO

No acumulado dos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos do Fundo corresponde a R\$ 9,96/cota.

O Fundo distribuiu entre dezembro de 2017 (primeiro mês após o encerramento de sua oferta inicial) e maio de 2024, um montante acumulado de 111,1% sobre a cota R\$100 (versus um CDI acumulado, líquido de tributo, de 52,0%).



Acesse nossa página e inscreva-se para receber atualizações

[rec-gestao.com](http://rec-gestao.com)

### Administrador

BRL Trust DTVM S/A

### Consultor de Investimento

REC Gestão de Recursos S.A.

### Rentabilidade Alvo<sup>1</sup>

IMA-B + 1,00% a.a.

| Patrimônio Líquido | Valor de mercado   |
|--------------------|--------------------|
| R\$ 2.488.203.849  | R\$ 2.366.527.675  |
| R\$ 94,10 por cota | R\$ 89,50 por cota |

### Taxas

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Administração <sup>2</sup> | 0,20% aa     |
| Consultoria                | 1,00% aa/ PL |
| Performance                | Não há       |

### Outras informações

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Prazo              | Indeterminado         |
| Condomínio         | Fechado               |
| Público alvo       | Investidores em geral |
| Número de cotas    | 26.441.650            |
| Número de cotistas | 178.834               |
| Código B3          | RECR11                |
| CNPJ               | 28.152.272/0001-26    |

<sup>1</sup> É importante destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas.

<sup>2</sup> Base de cálculo da taxa de administração: i) patrimônio líquido; ou ii) valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento no mês anterior ao do pagamento da taxa, caso o Fundo tenha integrado ou passado a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios que considerem a liquidez das cotas e o volume, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000.

### **Alocações**

Ao longo do mês, com base nas recomendações do Consultor de Investimentos, o Fundo realizou as seguintes aquisições:

- **CRI Realiza 3:** o Fundo adquiriu novas cotas do "CRI Realiza 3", emitido pela Habitasec e o volume adquirido corresponde a R\$ 6.000.169. A taxa de aquisição corresponde a CDI + 6,00% ao ano.
- **CRI ROC "Panamby":** o Fundo adquiriu novas cotas do "CRI ROC Panamby", emitido pela Província Securitizadora e o volume adquirido corresponde a R\$ 452.105. A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 10,00% ao ano.
- **CRI Matarazzo Retail 2:** o fundo adquiriu novas cotas do "CRI Matarazzo Retail 2", emitido pela Opea Securitizadora. O volume adquirido corresponde a R\$ 3.657.759. A taxa de aquisição corresponde a IPCA + 9,50% ao ano.

### **Liquidação**

Em 15 de maio, o CRI Matarazzo suíte 3 foi liquidado antecipadamente. A liquidação correspondeu ao montante de R\$2.629.393.

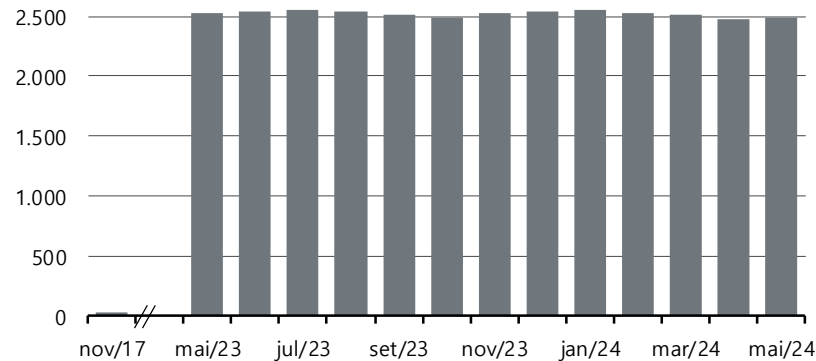
**Nota:** o relatório contém uma tabela de sensibilidade que se encontra na página 16. A tabela visa apresentar o retorno do Fundo, com base em diferentes valores de cotação.

## Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de maio de 2024 em R\$ 2.488.203.849

**Gráfico 1: Patrimônio Líquido<sup>3</sup>**

Em R\$ - milhões



## Alocação dos ativos<sup>4</sup>

Ao final do mês de maio de 2024, 94% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs e FIIs:

- Elevado percentual alocado no principal ativo-alvo do Fundo propicia um maior retorno ao cotista<sup>5</sup>.
- Os rendimentos decorrentes de CRIs, quando distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas, são isentos do imposto de renda, sujeito ao cumprimento de determinadas exigências legais<sup>6</sup>.

### Valores por ativo:

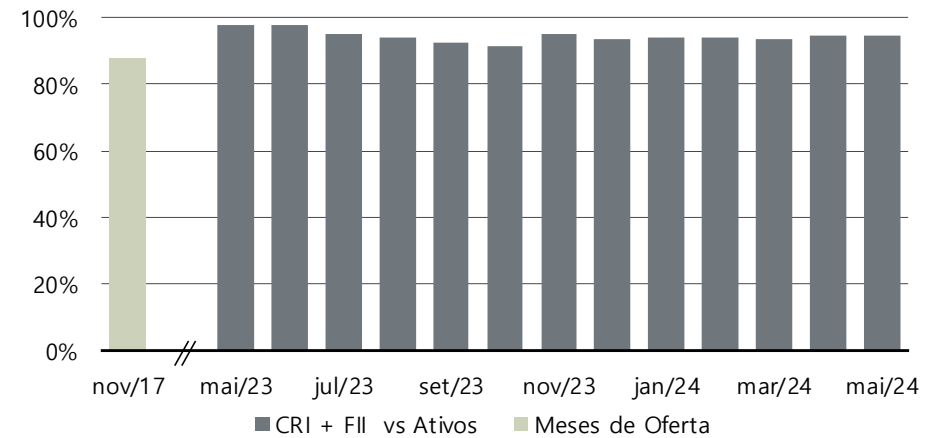
- CRIs: R\$ 2.239.347.629
- FIIs: R\$ 120.254.332
- Imóveis: R\$ 78.641.000
- Cotas de Fundos de Investimentos com liquidez diária de Instituições Financeiras de primeira linha: R\$ 64.096.754
- Outros ativos: R\$ 489.950
- Total do ativo: R\$ 2.502.829.664

<sup>3</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

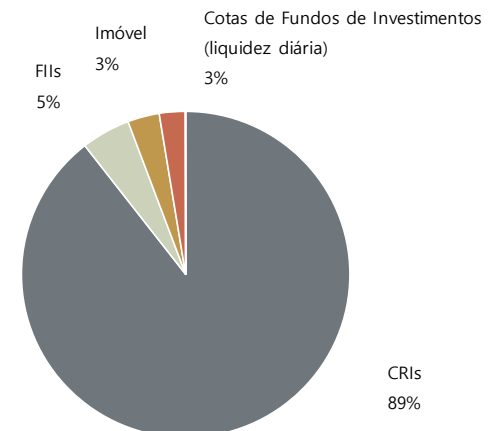
<sup>4</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

<sup>5</sup> Embora possa expor o fundo a risco de concentração por modalidade de ativo, um elevado percentual alocado no principal ativo-alvo buscado pelo Fundo pode propiciar um maior retorno ao cotista, dado que os ativos selecionados tendem a apresentar melhores retornos quando comparado com investimentos em caixa/ liquidez.

**Gráfico 2: alocação dos ativos (em %)**



**Gráfico 3: distribuição dos ativos (em %)**



<sup>6</sup> Para o cotista Pessoa Física do Fundo, com relação aos rendimentos mensais, há isenção de Imposto de Renda, conforme Lei nº 11.033 de 21/12/04 e posteriormente pela Lei nº 11.196 de 21/11/2005, que estabeleceu: 1) As Pessoas Físicas que terão direito à isenção não poderão possuir 10% ou mais das cotas do Fundo; 2) O Fundo deverá ter no mínimo 50 cotistas Pessoas Físicas, bem como; 3) Ter suas cotas exclusivamente negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado. Não há qualquer garantia ou controle por parte da Instituição Administradora quanto à manutenção das características tributárias descritas acima.

Portfólio<sup>7</sup>

Composição da carteira (maio de 2024 em R\$)

|    | Emissor         | Emissão/<br>Série | Código ativo | Lastro Financeiro    | Segmento      | Devedor (cedente)     | Série  | Estado | Status do CRI | Indexador  | Tx juros<br>aquisição | Vencimento | LTV  | Duration<br>(em anos) | Valor      | % do<br>ativo |
|----|-----------------|-------------------|--------------|----------------------|---------------|-----------------------|--------|--------|---------------|------------|-----------------------|------------|------|-----------------------|------------|---------------|
| 1  | Bari Securit    | 1º / 103          | 22C0899517   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física | Bari                  | Sênior | N/A    | Adimplente    | IPCA       | 7,25%                 | mar-41     | 37%  | 3,9                   | 5.001.903  | 0,2%          |
| 2  | Bari Securit    | 2º / 1            | 22F0715946   | CCB                  | Incorporação  | Helbor 4              | Única  | SP     | Adimplente    | CDI +      | 2,40%                 | jul-27     | 48%  | 1,4                   | 20.055.894 | 0,8%          |
| 3  | Bari Securit    | 8º / 1            | 22H1104501   | CCB                  | Incorporação  | Helbor                | Única  | SP     | Adimplente    | CDI        | 2,30%                 | ago-27     | 80%  | 2,5                   | 8.240.078  | 0,3%          |
| 4  | Bari Securit    | 15º / 1           | 22L1607693   | CCB                  | Incorporação  | São Benedito 2        | Única  | MT     | Adimplente    | CDI +      | 3,00%                 | jan-30     | 59%  | 3,3                   | 55.672.451 | 2,2%          |
| 5  | Bari Securit    | 18º / 1           | 23F1241818   | Contratos de locação | Varejo        | Grupo Mateus          | Única  | AL     | Adimplente    | IPCA       | 8,00%                 | mai-43     | 49%  | 7,5                   | 1.298.430  | 0,1%          |
| 6  | Braz.Securities | 1º / 130          | 09J0016949   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física | BS (130)              | Sênior | SP     | Adimplente    | IGPM       | 8,00%                 | ago-39     | 2%   | 4,0                   | 1.773      | 0,0%          |
| 7  | Braz.Securities | 1º / 235          | 11F0031931   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física | BS (235)              | Sênior | SP     | Adimplente    | TR         | 11,64%                | mar-41     | 39%  | 4,8                   | 3.761.581  | 0,1%          |
| 8  | Braz.Securities | 1º / 255          | 11H0022430   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física | BS (255)              | Sênior | SP     | Adimplente    | Pré-fixada | 12,50%                | fev-41     | 21%  | 3,2                   | 682.982    | 0,0%          |
| 9  | Braz.Securities | 1º / 297          | 13B0002737   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física | BS (297)              | Sênior | SP     | Adimplente    | IGPM       | 8,00%                 | mai-42     | 36%  | 7,4                   | 3.596.913  | 0,1%          |
| 10 | Braz.Securities | 1º / 300          | 13C0026996   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física | BS (300)              | Sênior | SP     | Adimplente    | IGPM       | 8,00%                 | fev-43     | 45%  | 5,2                   | 359.786    | 0,0%          |
| 11 | Braz.Securities | 1º / 361          | 15E0186329   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física | BS (361)              | Sênior | SP     | Adimplente    | IGPM       | 8,13%                 | mar-40     | 53%  | 6,5                   | 3.670.300  | 0,1%          |
| 12 | Braz.Securities | 1º / 369          | 15L0648450   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física | BS (369)              | Sênior | SP     | Adimplente    | IGPM       | 8,00%                 | jul-35     | 28%  | 4,8                   | 1.374.869  | 0,1%          |
| 13 | Braz.Securities | 1º / 371          | 15L0676023   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física | BS (371)              | Sênior | SP     | Adimplente    | IGPM       | 8,00%                 | jul-35     | 113% | 4,8                   | 2.382.674  | 0,1%          |
| 14 | Canal           | 72º / 1           | 23L1955395   | Crédito Imobiliário  | Loteamento    | Vokkan 2              | Única  | SC     | Adimplente    | IPCA       | 9,00%                 | dez-30     | 64%  | 2,7                   | 18.547.814 | 0,7%          |
| 15 | Canal           | 80º / 1           | 24A2518977   | Nota Comercial       | Loteamento    | VCA 3                 | Única  | BA     | Adimplente    | IPCA       | 10,25%                | jul-34     | 58%  | 4,3                   | 45.651.484 | 1,8%          |
| 16 | Habitasec       | 1º / 124          | 18L1128777   | CCB                  | Loteamento    | SPes (BrDU)           | Única  | MT     | Adimplente    | IGPM *     | 10,00%                | jan-29     | 36%  | 1,9                   | 25.210.975 | 1,0%          |
| 17 | Habitasec       | 1º / 135          | 19C0281298   | Contratos de locação | Varejo        | Aracaju Shopping      | Única  | SE     | Adimplente    | IPCA       | 9,50%                 | ago-29     | 22%  | 2,5                   | 29.361.355 | 1,2%          |
| 18 | Habitasec       | 1º / 147          | 19E0281174   | Debêntures           | Incorporação  | Setin                 | Única  | SP     | Adimplente    | CDI +      | 4,00%                 | mai-26     | 20%  | 2,0                   | 4.704.174  | 0,2%          |
| 19 | Habitasec       | 1º / 162          | 19J0713613   | Contratos de locação | Logística     | CODEPE                | Única  | ES     | Adimplente    | IPCA       | 7,67%                 | out-29     | 34%  | 2,5                   | 39.812.462 | 1,6%          |
| 20 | Habitasec       | 1º / 163          | 19I0737680   | Debêntures           | Varejo        | JCC                   | Sênior | CE     | Adimplente    | CDI +      | 1,30%                 | set-34     | 45%  | 5,7                   | 1.268.417  | 0,1%          |
| 21 | Habitasec       | 1º / 171          | 19J0713611   | Debêntures           | Varejo        | Catuai Shopping (171) | Única  | PR     | Adimplente    | IPCA       | 6,20%                 | out-34     | 84%  | 6,6                   | 2.095.768  | 0,1%          |
| 22 | Habitasec       | 1º / 174          | 19L0906036   | CCB                  | Incorporação  | Helbor 3              | Sênior | SP     | Adimplente    | CDI +      | 1,80%                 | dez-24     | 53%  | 0,6                   | 5.194.953  | 0,2%          |
| 23 | Habitasec       | 1º / 176          | 19J0713612   | Debêntures           | Varejo        | Catuai Shopping (176) | Única  | PR     | Adimplente    | IPCA       | 6,20%                 | out-34     | 84%  | 6,6                   | 2.095.768  | 0,1%          |
| 24 | Habitasec       | 1º / 189          | 20J0864669   | CCB                  | Incorporação  | Ekko Park             | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA *     | 8,50%                 | out-28     | 59%  | 3,3                   | 8.771.567  | 0,3%          |
| 25 | Habitasec       | 1º / 194          | 21F0189140   | CCB                  | Incorporação  | VIC 2                 | Única  | MG     | Adimplente    | IPCA *     | 8,00%                 | jun-26     | 54%  | 1,1                   | 19.063.170 | 0,8%          |
| 26 | Habitasec       | 1º / 238          | 21C0731719   | CCB                  | Incorporação  | Ekko Park 2           | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA *     | 8,50%                 | mar-29     | 59%  | 3,4                   | 23.431.126 | 0,9%          |
| 27 | Habitasec       | 1º / 244          | 21D0779954   | Debêntures           | Incorporação  | Embraed               | Única  | SC     | Adimplente    | IPCA *     | 7,00%                 | mai-27     | 36%  | 1,4                   | 10.860.227 | 0,4%          |
| 28 | Habitasec       | 1º / 260          | 21F1036910   | CCB                  | Incorporação  | Econ                  | Única  | SP     | Adimplente    | CDI +      | 2,75%                 | jun-24     | 75%  | 0,1                   | 20.225.859 | 0,8%          |
| 29 | Habitasec       | 1º / 273          | 21I0776342   | CCB                  | Loteamento    | VCA                   | Única  | BA     | Adimplente    | IPCA       | 7,00%                 | ago-31     | 40%  | 3,4                   | 28.882.278 | 1,2%          |
| 30 | Habitasec       | 1º / 274          | 21I0798465   | CCB                  | Loteamento    | VCA 2                 | Única  | BA     | Adimplente    | IPCA       | 7,00%                 | ago-31     | 40%  | 3,4                   | 18.186.577 | 0,7%          |
| 31 | Habitasec       | 1º / 285          | 21I0826412   | CCB                  | Incorporação  | Realiza 2             | Única  | MG     | Adimplente    | IPCA *     | 7,10%                 | jun-28     | 57%  | 2,0                   | 91.291.112 | 3,6%          |
| 32 | Habitasec       | 26º / 1           | 23D1860605   | CCB                  | Incorporação  | Helbor 5              | Única  | SP     | Adimplente    | CDI +      | 2,75%                 | abr-27     | 48%  | 2,5                   | 18.441.549 | 0,7%          |
| 33 | Habitasec       | 48º / 1           | 24A2786450   | Nota Comercial       | Incorporação  | Realiza 3             | Única  | MG     | Adimplente    | CDI +      | 6,00%                 | jan-26     | 50%  | 1,0                   | 54.970.784 | 2,2%          |
| 34 | Opea            | 1º / 171          | 17K0227338   | Debêntures           | Loteamento    | Alphaville            | Única  | PE     | Adimplente    | CDI +      | 6,00%                 | dez-24     | 37%  | 0,3                   | 1.510.042  | 0,1%          |
| 35 | Opea            | 1º / 254          | 20A0882847   | Contratos de locação | Varejo        | Shopping Botucatu     | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA *     | 8,30%                 | jan-32     | 43%  | 3,3                   | 36.275.876 | 1,4%          |

<sup>7</sup> Taxa de juros de aquisição corresponde à taxa média de aquisição (em % a.a.). LTV e # Créditos Imobiliários: dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora. LTV corresponde ao saldo do CRI sobre o saldo das garantias imobiliárias dos lastros. LTV consolidado considera apenas as operações com garantias imobiliárias diretas. Duration: dados extraídos da planilha disponibilizada pelo Ag. Fiduciários. Duration (medida da sensibilidade do preço de um título de renda fixa a mudanças nas taxas de juros) calculada com base na taxa de juros de aquisição do ativo pelo Fundo. Os dados de LTV são defasados em um mês. PU e valor são informações disponibilizadas pelo Administrador. Estado: quando as garantias imobiliárias estão presentes em mais de um Estado, foi relacionado o Estado com o maior volume em garantia imobiliária. IPCA \* e IGP-M \*: quando o índice de preço apresenta variação negativa, essa correção negativa não se aplica no CRI.

Utilites - Serviços de utilidades públicas

(Continuação da tabela – Portfólio)

|    | Emissor   | Emissão/<br>Série | Código ativo | Lastro Financeiro   | Segmento            | Devedor (cedente)        | Série       | Estado | Status do CRI | Inde-<br>xador | Tx juros<br>aquisição | Vencimento | LTV | Duration<br>(em anos) | Valor      | % do<br>ativo |
|----|-----------|-------------------|--------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-------------|--------|---------------|----------------|-----------------------|------------|-----|-----------------------|------------|---------------|
| 36 | Opea      | 1º / 275          | 20I0668028   | Debêntures          | Incorporação        | Gafisa - Término de obra | Única       | SP     | Adimplente    | CDI +          | 6,00%                 | set-24     | 15% | 0,3                   | 37.017     | 0,0%          |
| 37 | Opea      | 1º / 276          | 20C1055672   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | CrediHome Sênior         | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA           | 6,00%                 | abr-31     | 23% | 3,2                   | 5.512.160  | 0,2%          |
| 38 | Opea      | 1º / 277          | 20C1055632   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | Credihome Mezanino       | Mezanino    | SP     | Adimplente    | IPCA           | 13,00%                | jan-37     | 35% | 4,9                   | 3.100.575  | 0,1%          |
| 39 | Opea      | 1º / 297          | 20L0613475   | CCB                 | Loteamento          | Estrela Urbanismo        | Única       | MG     | Adimplente    | IGPM           | 8,00%                 | nov-28     | 17% | 2,0                   | 5.077.624  | 0,2%          |
| 40 | Opea      | 1º / 300          | 20K0789466   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | CrediHome 2 Sênior       | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA           | 6,00%                 | dez-31     | 24% | 3,3                   | 14.890.366 | 0,6%          |
| 41 | Opea      | 1º / 301          | 20K0789469   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | Credihome 2 Mezanino     | Mezanino    | SP     | Adimplente    | IPCA           | 13,00%                | fev-33     | 35% | 5,2                   | 5.958.301  | 0,2%          |
| 42 | Opea      | 1º / 333          | 21D0695469   | CCB                 | Loteamento          | SG Aquiraz               | Única       | CE     | Adimplente    | IPCA *         | 9,50%                 | abr-31     | 53% | 3,1                   | 75.599.231 | 3,0%          |
| 43 | Opea      | 1º / 386          | 21H0979490   | Crédito Imobiliário | Invest. imobiliário | Navi                     | Única       | SP     | Adimplente    | IPCA *         | 6,00%                 | ago-46     | 61% | 9,0                   | 11.691.978 | 0,5%          |
| 44 | Opea      | 1º / 402          | 21J0705142   | Debêntures          | Multipropriedade    | Mabu                     | Única       | PR     | Adimplente    | IPCA *         | 9,75%                 | out-31     | 24% | 3,0                   | 57.617.488 | 2,3%          |
| 45 | Opea      | 1º / 406          | 21L0146951   | Debêntures          | Invest. imobiliário | Cortel                   | Única       | RS     | Adimplente    | IPCA           | 7,00%                 | dez-31     | 68% | 3,3                   | 63.410.895 | 2,5%          |
| 46 | Opea      | 1º / 414          | 21I0823365   | CCB                 | Loteamento          | SG Laguna 2              | Única       | CE     | Adimplente    | IPCA *         | 9,50%                 | set-31     | 34% | 2,6                   | 53.520.317 | 2,1%          |
| 47 | Opea      | 1º / 432          | 22A1171641   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | Viverde                  | Sênior      | RJ     | Adimplente    | IPCA *         | 7,85%                 | jan-34     | 68% | 3,3                   | 13.028.440 | 0,5%          |
| 48 | Opea      | 1º / 451          | 22C0509668   | Debêntures          | Varejo              | Matarazzo Retail         | Única       | SP     | Adimplente    | IPCA           | 9,50%                 | jun-40     | 29% | 5,2                   | 35.945.626 | 1,4%          |
| 49 | Opea      | 1º / 545          | 23J2162618   | Debêntures          | Varejo              | Matarazzo Retail 2       | Única       | SP     | Adimplente    | IPCA           | 9,50%                 | jun-40     | 29% | 5,2                   | 21.932.754 | 0,9%          |
| 50 | Opea      | 4º / 181          | 21D0733780   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | CashMe                   | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA *         | 5,75%                 | out-28     | 6%  | 1,7                   | 2.167.178  | 0,1%          |
| 51 | Opea      | 5º / 1            | 22E0891023   | Debêntures          | Incorporação        | Zarin                    | Única       | SP     | Adimplente    | CDI +          | 4,50%                 | mai-27     | 50% | 1,9                   | 19.414.469 | 0,8%          |
| 52 | Opea      | 9º / 1            | 22F1025672   | Debêntures          | Invest. imobiliário | Cortel 2                 | Sênior      | RS     | Adimplente    | CDI +          | 3,50%                 | jul-34     | 58% | 3,6                   | 14.291.560 | 0,6%          |
| 53 | Opea      | 9º / 2            | 22F1025673   | Debêntures          | Invest. imobiliário | Cortel 2                 | Subordinada | RS     | Adimplente    | CDI +          | 4,61%                 | jul-34     | 58% | 3,6                   | 2.223.270  | 0,1%          |
| 54 | Opea      | 10º / 1           | 22F1025725   | Debêntures          | Invest. imobiliário | Cortel 3                 | Sênior      | RS     | Adimplente    | CDI +          | 3,50%                 | jul-33     | 58% | 2,6                   | 14.291.558 | 0,6%          |
| 55 | Opea      | 10º / 2           | 22F1025727   | Debêntures          | Invest. imobiliário | Cortel 3                 | Subordinada | RS     | Adimplente    | CDI +          | 4,17%                 | jul-33     | 58% | 2,6                   | 2.223.233  | 0,1%          |
| 56 | Opea      | 11º / 1           | 22E1102599   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | CrediHome 3              | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA *         | 8,00%                 | mai-42     | 40% | 4,1                   | 13.671.270 | 0,5%          |
| 57 | Opea      | 11º / 3           | 22G1199875   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | CrediHome 3              | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA *         | 8,00%                 | mai-42     | 40% | 4,1                   | 4.372.076  | 0,2%          |
| 58 | Opea      | 11º / 5           | 22I0207529   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | CrediHome 3              | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA *         | 8,00%                 | mai-42     | 40% | 4,1                   | 6.127.323  | 0,2%          |
| 59 | Opea      | 11º / 7           | 22L1562309   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | CrediHome 3              | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA *         | 8,00%                 | mai-42     | 40% | 4,1                   | 3.326.628  | 0,1%          |
| 60 | Opea      | 28º / 1           | 22H0087510   | Crédito Imobiliário | Utilities           | H2 Energy                | Única       | SP     | Adimplente    | IPCA           | 10,50%                | ago-37     | -   | 8,4                   | 80.526.835 | 3,2%          |
| 61 | Opea      | 28º / 2           | 23J2231398   | Crédito Imobiliário | Utilities           | H2 Energy                | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA           | 10,50%                | out-27     | -   | 3,5                   | 34.756.545 | 1,4%          |
| 62 | Provincia | 3º / 20           | 20J0612532   | CCB                 | Loteamento          | Olimpo                   | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA *         | 7,50%                 | jan-41     | 64% | 6,5                   | 33.241.016 | 1,3%          |
| 63 | Provincia | 3º / 29           | 21B0591574   | CCB                 | Loteamento          | Cunha da Câmara 2        | Única       | GO     | Adimplente    | IPCA           | 8,50%                 | mar-41     | 69% | 2,2                   | 23.924.877 | 1,0%          |
| 64 | Provincia | 3º / 43           | 21H0976116   | Debêntures          | Loteamento          | Ávida                    | Única       | MT     | Venc. Antec.  | IPCA *         | 11,00%                | ago-31     | 21% | 2,9                   | 3.608.391  | 0,1%          |
| 65 | Provincia | 3º / 45           | 21I0016224   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | CashMe 2                 | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA *         | 5,75%                 | nov-28     | 48% | 2,1                   | 21.413.150 | 0,9%          |
| 66 | Provincia | 20º / 1           | 22I0867063   | Nota Comercial      | Incorporação        | VIC 3                    | Única       | MG     | Adimplente    | CDI +          | 5,50%                 | set-27     | 65% | 2,1                   | 25.172.557 | 1,0%          |
| 67 | Provincia | 25º / 1           | 23L2279298   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | TCash                    | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA           | 8,50%                 | nov-43     | 76% | 5,6                   | 36.581.282 | 1,5%          |
| 68 | Provincia | 29º / 1           | 23F1829746   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | Pulverizado Provincia    | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA           | 9,50%                 | jan-43     | 37% | 4,7                   | 6.817.468  | 0,3%          |
| 69 | Provincia | 29º / 2           | 23H0030801   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | Pulverizado Provincia    | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA           | 9,50%                 | jan-43     | 37% | 4,7                   | 3.822.634  | 0,2%          |
| 70 | Provincia | 29º / 3           | 23I1971041   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | Pulverizado Provincia    | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA           | 9,50%                 | jan-43     | 37% | 4,7                   | 3.918.900  | 0,2%          |
| 71 | Provincia | 29º / 7           | 23L2248782   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | Pulverizado Provincia    | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA           | 9,50%                 | jan-43     | 37% | 4,7                   | 2.140.301  | 0,1%          |
| 72 | Provincia | 54º / 1           | 24A2073778   | CCB                 | Incorporação        | ROC "Panamby"            | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA           | 10,00%                | mar-27     | 33% | 2,0                   | 4.057.706  | 0,2%          |
| 73 | Travessia | 44º / 1           | 23L2243247   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | Vitta                    | Sênior      | SP     | Adimplente    | IPCA           | 8,70%                 | jan-36     | 51% | 3,1                   | 14.588.868 | 0,6%          |
| 74 | Travessia | 39º / 1           | 24A2020350   | Crédito Imobiliário | Pessoa Física       | Simão & Simão            | Única       | SP     | Adimplente    | IGPM +         | 10,50%                | out-34     | 55% | 3,6                   | 2.969.704  | 0,1%          |

# FII REC Recebíveis Imobiliários

(Continuação da tabela – Portfólio)

|                                 | Emissor      | Emissão/<br>Série | Código ativo | Lastro Financeiro    | Segmento            | Devedor (cedente)     | Série  | Estado | Status do CRI | Inde-<br>xador | Tx juros<br>aquisição | Vencimento | LTV        | Duration<br>(em anos) | Valor                | % do<br>ativo |
|---------------------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------|--------|---------------|----------------|-----------------------|------------|------------|-----------------------|----------------------|---------------|
| 75                              | True Securit | 1º / 147          | 18E0916028   | Debêntures           | Multipropriedade    | WAM (Ilhas do Lago 1) | Única  | GO     | Adimplente    | IPCA           | 10,00%                | set-26     | 16%        | 1,1                   | 1.986.563            | 0,1%          |
| 76                              | True Securit | 1º / 189          | 19D0043266   | Crédito Imobiliário  | Multipropriedade    | WAM (Ilhas do Lago 2) | Única  | GO     | Adimplente    | IPCA           | 10,50%                | ago-26     | 16%        | 1,1                   | 5.790.197            | 0,2%          |
| 77                              | True Securit | 1º / 237          | 19K0105324   | CCB                  | Incorporação        | Think                 | Única  | SP     | Adimplente    | CDI +          | 3,80%                 | nov-24     | 47%        | 0,5                   | 6.255.669            | 0,2%          |
| 78                              | True Securit | 1º / 271          | 20B0984807   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física       | Gátria                | Sênior | SP     | Adimplente    | IPCA           | 6,25%                 | ago-38     | 10%        | 4,1                   | 556.192              | 0,0%          |
| 79                              | True Securit | 1º / 332          | 21B0566715   | Crédito Imobiliário  | Loteamento          | JF Bricks             | Única  | SP     | Adimplente    | IGPM           | 7,50%                 | jan-30     | 59%        | 2,7                   | 5.129.502            | 0,2%          |
| 80                              | True Securit | 1º / 373          | 21D0546741   | Debêntures           | Hotel               | Fasano Salvador       | Única  | BA     | Adimplente    | IPCA *         | 8,24%                 | abr-36     | 87%        | 5,1                   | 67.708.376           | 2,7%          |
| 81                              | True Securit | 1º / 379          | 21D0001232   | Debêntures           | Incorporação        | MRV                   | Única  | SP     | Adimplente    | CDI +          | 1,00%                 | abr-31     | -          | 5,3                   | 22.016.938           | 0,9%          |
| 82                              | True Securit | 1º / 391          | 21E0585082   | Crédito Imobiliário  | Incorporação        | Matarazzo Suites 2    | Única  | SP     | Adimplente    | CDI +          | 6,50%                 | mar-25     | 48%        | 0,4                   | 42.269.019           | 1,7%          |
| 83                              | True Securit | 1º / 433          | 21I0892057   | Crédito Imobiliário  | Invest. imobiliário | Melhoramentos         | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA           | 8,09%                 | out-31     | 39%        | 3,1                   | 69.274.739           | 2,8%          |
| 84                              | True Securit | 1º / 435          | 21I0683349   | Debêntures           | Incorporação        | 3Z Realty             | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA           | 7,50%                 | set-28     | 42%        | 1,8                   | 27.316.042           | 1,1%          |
| 85                              | True Securit | 1º / 473          | 21K0906902   | Debêntures           | Hotel               | Hotel Rosewood        | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA           | 7,51%                 | nov-33     | 55%        | 4,3                   | 182.053.996          | 7,3%          |
| 86                              | True Securit | 1º / 486          | 21L0866334   | Debêntures           | Hotel               | Hotel Rosewood 2      | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA           | 7,50%                 | nov-33     | 55%        | 4,3                   | 78.886.105           | 3,1%          |
| 87                              | True Securit | 98º / 1           | 22I1423539   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física       | MRV                   | Única  | SP     | Adimplente    | CDI +          | 3,00%                 | set-27     | 76%        | 2,7                   | 16.987.243           | 0,7%          |
| 88                              | Virgo        | 1º / 27           | 18D0698877   | CCB                  | Incorporação        | RNI 2                 | Única  | N/A    | Adimplente    | CDI +          | 2,00%                 | abr-28     | -          | 4,4                   | 1.179.203            | 0,0%          |
| 89                              | Virgo        | 1º / 31           | 19B0177968   | CCB                  | Incorporação        | RNI                   | Única  | N/A    | Adimplente    | CDI +          | 1,70%                 | fev-29     | -          | 4,5                   | 3.328.682            | 0,1%          |
| 90                              | Virgo        | 1º / 32           | 19E0299199   | Debêntures           | Invest. imobiliário | Patrífarm             | Única  | MG     | Adimplente    | IPCA           | 7,00%                 | mai-30     | 33%        | 2,8                   | 6.119.513            | 0,2%          |
| 91                              | Virgo        | 4º / 46           | 19H0358499   | Crédito Imobiliário  | Pessoa Física       | Pulverizado           | Única  | RN     | Adimplente    | IGPM           | 10,00%                | jul-37     | 31%        | 2,9                   | 11.163.327           | 0,4%          |
| 92                              | Virgo        | 4º / 47           | 19I0739560   | Debêntures           | Incorporação        | Vitacon               | Sênior | SP     | Adimplente    | CDI +          | 2,50%                 | set-29     | 42%        | 2,5                   | 15.060.411           | 0,6%          |
| 93                              | Virgo        | 4º / 54           | 19K0981679   | Contratos de locação | Logística           | Localrio              | Sênior | SC     | Adimplente    | IPCA           | 6,25%                 | dez-31     | 70%        | 3,5                   | 16.228.664           | 0,6%          |
| 94                              | Virgo        | 4º / 56           | 19K1033635   | CCB                  | Loteamento          | Grupo Cem             | Única  | SP     | Adimplente    | IGPM           | 9,60%                 | jan-32     | 75%        | 3,8                   | 32.780.376           | 1,3%          |
| 95                              | Virgo        | 4º / 67           | 19L0987208   | CCB                  | Loteamento          | Cunha da Câmara       | Única  | GO     | Adimplente    | IPCA           | 8,65%                 | out-30     | 64%        | 4,0                   | 20.748.417           | 0,8%          |
| 96                              | Virgo        | 4º / 176          | 21C0551847   | Crédito Imobiliário  | Loteamento          | Cipasa                | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA           | 8,00%                 | mar-33     | 33%        | 4,0                   | 108.103.353          | 4,3%          |
| 97                              | Virgo        | 4º / 210          | 21J0706907   | Debêntures           | Logística           | Dinamo                | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA           | 7,90%                 | set-28     | 83%        | 1,7                   | 32.158.255           | 1,3%          |
| 98                              | Virgo        | 4º / 224          | 21C0662763   | CCB                  | Incorporação        | São Benedito          | Única  | MT     | Adimplente    | IPCA           | 6,25%                 | mar-36     | 74%        | 4,5                   | 16.443.185           | 0,7%          |
| 99                              | Virgo        | 4º / 225          | 21C0663319   | CCB                  | Incorporação        | São Benedito          | Única  | MT     | Adimplente    | CDI +          | 5,13%                 | mar-36     | 61%        | 4,7                   | 2.371.041            | 0,1%          |
| 100                             | Virgo        | 4º / 227          | 21E0426247   | CCB                  | Loteamento          | Olimpo 2              | Sênior | SP     | Adimplente    | IPCA           | 7,50%                 | mai-41     | 55%        | 9,0                   | 27.007.421           | 1,1%          |
| 101                             | Virgo        | 4º / 241          | 21G0688208   | CCB                  | Incorporação        | Conx                  | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA           | 6,35%                 | jul-27     | 64%        | 2,0                   | 34.687.254           | 1,4%          |
| 102                             | Virgo        | 4º / 329          | 21I0931497   | Crédito Imobiliário  | Invest. imobiliário | Pátio Malzoni         | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA           | 5,92%                 | set-31     | 48%        | 6,0                   | 14.689.867           | 0,6%          |
| 103                             | Virgo        | 4º / 357          | 21J0162961   | Contratos de locação | Invest. imobiliário | Mint                  | Única  | SP     | Adimplente    | IPCA           | 7,00%                 | set-36     | 68%        | 5,4                   | 12.123.539           | 0,5%          |
| <b>Total CRI</b>                |              |                   |              |                      |                     |                       |        |        |               |                |                       |            | <b>49%</b> | <b>3,6</b>            | <b>2.239.347.629</b> | <b>89,2%</b>  |
| 100                             | FII          | -                 | -            | -                    | -                   | SNCI11                | -      | -      | -             | -              | -                     | -          | -          | -                     | 19.311.188           | 0,8%          |
| 101                             | FII          | -                 | -            | -                    | -                   | Valora CRI Infra      | -      | -      | -             | -              | -                     | -          | -          | -                     | 19.975.634           | 0,8%          |
| 102                             | FII          | -                 | -            | -                    | -                   | Porto Seguro - Snr    | -      | -      | -             | -              | -                     | -          | -          | -                     | 39.807.509           | 1,6%          |
| 103                             | FII          | -                 | -            | -                    | -                   | VRTM11                | -      | -      | -             | -              | -                     | -          | -          | -                     | 41.160.000           | 1,6%          |
| <b>Total FII</b>                |              |                   |              |                      |                     |                       |        |        |               |                |                       |            |            |                       | <b>120.254.332</b>   | <b>4,8%</b>   |
| 104                             | Imóvel       |                   |              |                      |                     | Morumbi Plaza         |        |        |               |                |                       |            |            |                       | <b>78.641.000</b>    | <b>3,1%</b>   |
| <b>Total CRI + FII + Imóvel</b> |              |                   |              |                      |                     |                       |        |        |               |                |                       |            |            |                       | <b>2.438.242.960</b> | <b>97,1%</b>  |

### **<sup>1</sup> Aracaju Shopping – Adimplente**

% detido pelo RECR11: 78%

% dos CRIs em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo: 1,2%

É válido ressaltar que os CRIs permanecem adimplentes, com a totalidade dos aluguéis das lojas do Shopping sendo direcionado para o pagamento das obrigações dos CRIs em um montante suficiente para o pleno pagamento das despesas ocorridas dos CRIs, assim como da prestação mensal dos CRIs. O Aracaju Parque Shopping permanece funcionando normalmente e a Administração do Shopping vem empreendendo contínuos esforços para aumentar a ocupação, assim como elevar o fluxo de clientes ao empreendimento.

ARACAJÚ INVESTIMENTOS LTDA (Cedente dos contratos de aluguéis que lastreiam o CRI) e a ACF PARTICIPAÇÕES LTDA (Fiduciante e Fiadora) ingressaram com o pedido de recuperação judicial, com a publicação ocorrendo em Fevereiro de 2023. Mediante o ocorrido, estamos acompanhando os trâmites do processo, em conjunto com os demais investidores, Assessor Legal e a Securitizadora, para o adequado acompanhamento do processo de recuperação judicial, recuperação do crédito e a preservação da estrutura de garantia da operação. Em julho de 2023 houve a publicação do Edital de Credores, onde o crédito do CRI foi classificado como extraconcursal (ou seja, não faz parte da recuperação judicial), mantendo-se, portanto, as garantias da operação abaixo destacadas.

A operação conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóvel (Aracaju Parque Shopping); (ii) Cessão Fiduciária dos contratos de locação do shopping; (iii) Fiança e (iv) Coobrigação da Cedente.

### **<sup>2</sup> Ávida – Venc. Antec.**

% detido pelo RECR11: 46%

% dos CRIs em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo: 0,1%

Os CRIs tiveram o vencimento antecipado declarado em fevereiro de 2023 em razão dos seguintes descumprimentos contratuais: (i) averbação de indisponibilidade de bens nas matrículas dos Imóveis Sinop; (ii) registro de penhora na matrícula de um dos imóveis de Sinop; (iii) não comprovação da conclusão das obras do Loteamento Papagaio, bem como não apresentação do respectivo Termo de Verificação de Obras; (iv) não apresentação do Relatório de Monitoramento do mês de dezembro de 2022 pelo Agente de Espelhamento ante a inconsistência das informações disponibilizadas pela Devedora; (v) não celebração do Termo de Cessão Fiduciária; (vi) não apresentação da cópia digital dos Contratos Imobiliários e de seus aditamentos; (vii) descumprimento de acordo judicial homologado por sentença proferida no âmbito de execução de título extrajudicial.

A operação conta com as seguintes garantias: (i) fiança, (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis;

Em 27/02/23 o juiz aceitou o processamento da recuperação judicial da Ávida. Mediante o ocorrido, estamos acompanhando os trâmites legais em conjunto com os demais investidores, Assessor Legal e a Securitizadora com o objetivo de recuperar o crédito, e preservar a estrutura de garantias da operação.

## Portfólio RECR11

- **CRI risco pulverizado – Brazilian Securities.** Os 8 CRIs adquiridos são exclusivamente cotas seniores. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária dos imóveis, ii) cessão de recebíveis, iii) fundos de reserva, vi) estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito e vii) mecanismos de aceleração de amortização dos CRIs Senior em cenários de aumento de risco na carteira.
- **CRI Risco Pulverizado:** lastro em uma carteira de crédito imobiliário cedida por uma Instituição Financeira. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária dos imóveis; ii) cessão definitiva de recebíveis; iii) mecanismos de aceleração de amortização dos CRIs em eventuais cenários de aumento de risco na carteira.
- **CRI BrDU.** CRI com risco de crédito pulverizado em recebíveis para aquisição de lotes residenciais. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária das cotas das SPEs desenvolvedoras dos projetos ao investidor do CRI; ii) cessão de recebíveis no montante mínimo de 2,45 vezes o saldo do CRI, com mecanismo para amortização acelerada do CRI caso o portfólio de recebíveis se torne inferior a 1,30 vezes o saldo do CRI; iii) aval da BrDU.
- **CRI Cipasa:** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de créditos imobiliários. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de cotas; ii) Cessão fiduciária dos direitos creditórios; iii) Coobrigação e fiança da Cipasa; iv) Fundo de reserva.
- **CRI Grupo Cem:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de lotes residenciais em um projeto em São Carlos-SP. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação Fiduciária de lotes; ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iii) Alienação Fiduciária das cotas da SPE; iv) Fiança dos sócios Pessoas Físicas; v) Fundo de obra, de despesas e de reserva.
- **CRI Cunha da Câmara 1:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de lotes residenciais em um projeto em Rio Verde-GO. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciárias dos lotes comercializados e em estoque; ii) cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iii) fiança dos sócios da empresa; iv) fundo de reserva e de despesas.
- **CRI Cunha da Câmara 2:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de lotes residenciais e casas concluídas. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária das cotas das SPEs; ii) cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iii) aval dos sócios pessoas físicas do Grupo Cunha da Câmara e da Holding; iv) fundo de reserva e de despesas.
- **CRI Viverde:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária dos imóveis; ii) Subordinação equivalente a 25%; iii) Excedente de spread; iv) Mecanismo de aceleração de amortização do CRI; v) Fundo de reserva e despesas.
- **CRI JF Bricks:** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de créditos imobiliários. Os loteamentos residenciais estão situados na cidade de Bebedouro/SP, próximo a Ribeirão Preto/SP. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de cotas da SPE; ii) Lastro e cessão fiduciária dos recebíveis equivalente a 120% do valor do CRI; iii) Obrigação de recompra compulsória dos créditos imobiliários em atraso (mais que 90 dias); iv) CRI com pagamento acelerado (Full Cash Sweep); v) Fundo de reserva.
- **CRI Olimpo 1 e 2:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de imóveis/ lotes residenciais com habite-se. As garantias e mitigadores de risco são: i) estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito; ii) alienação fiduciária sobre as cotas das SPEs; iii) cessão fiduciária dos recebíveis; iv) coobrigação para recompra dos créditos inadimplentes; v) fundo de reserva; vi) aval dos sócios P.Física da Olimpo.
- **CRI CashMe 1 e 2:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários. CashMe é uma *fintech* do Grupo Cyrela. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária dos imóveis; ii) Subordinação equivalente a 25%; iii) Mecanismo de aceleração de amortização do CRI; iv) Seguros DFI – Danos Físicos do Imóvel - e MIP – Morte-Invalidez Permanente; v) Fundo de despesas.
- **CRI VIC 3:** CRI com risco de crédito pulverizado em crédito imobiliário para pagamento de pró-soluto de projetos Minha Casa, Minha Vida. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Alienação fiduciária de cotas de SPEs que desenvolvem os projetos; iii) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iv) Aval dos sócios Pessoas Físicas e das empresas; v) Fundo de reserva e de despesas.



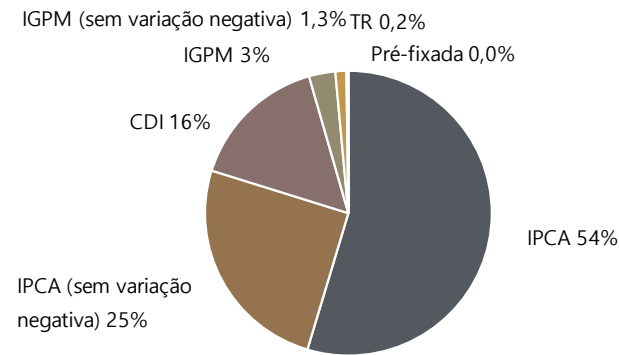
- **CRI VIC 2:** CRI com risco de crédito pulverizado em crédito imobiliário para pagamento de pró-soluto de projetos Casa Verde e Amarela. As garantias e mitigadores de risco são: i) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; ii) Aval dos sócios Pessoas Físicas e das empresas; iii) Fundo de reserva.
- **CRI Sênior/Mezanino CrediHome 1, 2 e 3:** CRIs com risco de crédito pulverizado em contratos de crédito imobiliário, com cotas subordinadas. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis performados (com habite-se) com maior concentração no Estado de São Paulo; ii) Subordinação; iii) cessão dos recebíveis; iv) fundo de reserva; v) fundo de despesas; vi) seguros DFI – Danos Físicos do Imóvel e MIP – Morte-Invalidez Permanente.
- **CRI Sênior Gátria:** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de crédito imobiliário, com cotas subordinadas. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis performados (com habite-se), distribuídos no Brasil (com maior concentração no Estado de São Paulo); ii) subordinação, equivalente a 15% da emissão, que assume a primeira perda do risco de crédito; iii) cessão dos recebíveis; iv) fundo reserva e de despesas; v) fundo de contingência; vi) seguros danos físicos do imóvel e morte-invalidez permanente.
- **CRI Navi:** CRI com risco de crédito pulverizado nos contratos de locação dos imóveis residenciais. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de aluguéis; iii) Fundo de reservas.
- **CRI Bari:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários. É um banco digital especialista em crédito, com a experiência de um grupo financeiro que opera, desde 1995, o ciclo completo de originação e securitização de crédito. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária dos imóveis; ii) Subordinação equivalente a 10%; iii) Seguros DFI – Danos Físicos do Imóvel - e MIP – Morte-Invalidez Permanente; iv) Fundo de despesas.
- **CRI WAM – Ilhas do Lago 1 e 2.** CRIs com risco de crédito pulverizado em recebíveis para aquisição das multipropriedades. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária das multipropriedades; ii) cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 140% em relação ao valor da prestação mensal do CRI; iii) aval dos controladores do empreendimento - WAM Brasil - tradicional incorporador de multipropriedades.
- **CRI Aracaju Parque Shopping.** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de locação de lojas do Shopping. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária do imóvel (shopping). Localizado no centro da cidade de Aracaju, região com elevado afluxo de pessoas e sem concorrentes por perto; ii) cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 133% em relação ao valor da prestação mensal do CRI. Os recebíveis são diversificados; iii) aval dos controladores do shopping; iv) Fundo de Reserva.
- **CRI Shopping Botucatu:** CRI com risco de crédito pulverizado nos contratos de locação do shopping. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciárias do shopping e de um terreno adjacente; ii) cessão fiduciária dos contratos de locação; iii) aval do sócio controlador do shopping; iv) fundo de reserva; v) contrato tampão para cobrir eventual vacância.
- **CRI Catuaí Shopping:** CRI com risco de crédito pulverizado nos contratos de locação do shopping. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação Fiduciária do imóvel, da parte pertencente à Montreal; ii) Cessão Fiduciária do fluxo de caixa livre, com Índice de cobertura mínimo de 1,15 e target de 1,30; iii) Fiança dos Sócios; iv) Fundo de Reserva.
- **CRI Setin:** CRI com risco de crédito corporativo da Setin. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis na cidade de São Paulo, tendo imóveis residenciais, unidades hoteleiras e salas comerciais. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para venda; ii) mecanismos de aceleração de amortização do CRI para reduzir o prazo de obtenção do Índice de Garantia de 3,33 vezes e posteriormente para manter o índice sempre neste patamar; iii) aval da holding e do controlador da empresa. Setin é uma tradicional incorporadora de imóveis residenciais, comerciais, com foco na cidade de São Paulo, e projetos hoteleiros.
- **CRI Helbor – estoque 3:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: (i) alienação fiduciárias de imóveis com habite-se; (ii) cash collateral.
- **CRI Think:** CRI com risco de crédito corporativo Think. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciárias de imóveis com habite-se; ii) Aval e fiança dos sócios Pessoa Física e da empresa controladora da SPE; iii) Fundo de liquidez e de despesas.

- **CRI Vitacon:** CRI com risco de crédito corporativo Vitacon. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária dos estoques dos 5 projetos, 3 concluídos e 2 em obras, todos na cidade de São Paulo; ii) cessão fiduciária dos recebíveis, atuais e futuros, das unidades comercializadas (inclusive o valor dos repasses quando estes ocorrerem), assim como o fluxo de aluguel das unidades que visam obtenção de renda; iii) alienação fiduciária das cotas das 5 SPEs; iv) fundo de obras, com liberação conforme evolução da obra), fundo de reserva e fundo de despesas; v) pagamento preferencial dos CRIs Seniores com relação aos CRIs Mezaninos e Subordinados; vi) aval corporativo; vii) Mecanismos para aceleração da amortização.
- **CRI Fasano Salvador:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária do imóvel; ii) Fundo de despesas.
- **CRI Patriform:** CRI com risco de crédito corporativo da Patriform. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis comerciais: Centro de Distribuição em Contagem/MG, percentual detido pelo Patriform do Pontão Lar Shopping e 3 imóveis comerciais em Belo Horizonte/MG. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para aluguel; ii) alienação fiduciária das ações da devedora (Patriform); iii) cessão fiduciária: contratos de locação de imóveis comerciais e direitos creditórios dos resultados em 3 Shopping Centers; iv) Fundo reserva.
- **CRI CODEPE:** CRI com risco de crédito distribuído nos contratos locatícios do centro logístico Codepe. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária do imóvel Centro Logístico CODEPE; ii) Cessões fiduciárias dos recebíveis locatícios das áreas locadas e com um contrato “tampão” que cobrirá eventual vacância; iii) Fiança dos sócios Pessoas Físicas da empresa; iv) Fundo de reserva.
- **CRI São Benedito:** CRI com risco de crédito distribuído em contratos de aluguel nos empreendimentos da empresa. As garantias e mitigadores de risco, tanto para a série em CDI quanto IPCA, são: i) Alienação fiduciária de imóveis residenciais e comerciais; ii) Cessão fiduciária dos contratos de locação; iii) Mecanismo de aceleração do CRI; iv) Aval dos sócios e demais empresas do Grupo São Benedito; v) Fundo de reserva.
- **CRI RNI 1 e 2:** CRI com risco de crédito corporativo da RNI. As garantias e mitigadores de risco são: i) Aval da GV Holding, controladora da RNI Negócios Imobiliários e empresa holding do Grupo Rodobens, sólido grupo empresarial no Brasil com mais de 65 anos de atuação; ii) cessão fiduciária de recebíveis.
- **CRI Localfrio:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação Fiduciária dos imóveis logísticos Anhanguera e Itajaí; ii) Cessão Fiduciária dos recebimentos de contratos de prestação de serviços em uma conta escrow; iii) Fundo de reserva; iv) Aval dos sócios Pessoa Física para honrar o contrato de locação.
- **CRI Estrela Urbanismo:** CRI com risco de crédito corporativo da Estrela Urbanismo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de lotes do empreendimento Estrela Alta; ii) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, com índice de cobertura mínimo de 125%; e iii) Fundo de reserva e de despesas.
- **CRI Realiza 2:** CRI com risco de crédito corporativo da Realiza Construtora. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iii) Alienação fiduciária sobre as cotas das SPEs; iv) Aval dos sócios Pessoas Físicas da Realiza Construtora; e v) Fundo de reserva e despesas.
- **CRI Ekko Park 1:** CRI com risco de crédito corporativo, contendo cessão fiduciária de recebíveis presentes e futuros (aluguéis) dos imóveis, com índice de cobertura mínimo de 120%. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de três imóveis; ii) fiança dos sócios P. Física da Ekko Park; e iii) fundo de obra, de reserva e de despesas
- **CRI Ekko Park 2:** CRI com risco de crédito corporativo da Ekko Park. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis (contrato de locação) atuais e futuros; iii) Mecanismo de aceleração de amortização do CRI; iv) Fiança dos sócios Pessoa Física da Ekko Park; v) Fundo de reserva.
- **CRI Alphaville:** CRI com risco de crédito corporativo, contendo cessão fiduciária de uma carteira de crédito imobiliário para aquisição de lotes residenciais em 4 projetos (São José dos Campos/SP, Volta Redonda/RJ, Jaboatão dos Guararapes/PE e Dourados/ MS) como cessão fiduciária (recebíveis atuais e futuros). As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; ii) alienação fiduciária das cotas das SPEs que detêm os projetos.
- **CRI Gafisa – Término de obra:** com risco de crédito corporativo Gafisa,. As garantias e mitigadores de risco são: i) Hipoteca dos terrenos nos quais serão construídos os projetos residenciais; ii) Alienação fiduciária das cotas das 7 SPEs em que os projetos residenciais estão sendo desenvolvidos (São Paulo, Guarulhos, Osasco e Curitiba); iii) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iv) Fiança da holding; v) Fundo de obra, de reserva e de despesas.

- **CRI SG Laguna 2:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de lotes em estoque; ii) cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros; iii) alienação fiduciária de cotas da holding do grupo; iv) mecanismo de aceleração do CRI; v) Fundo de reserva e despesas.
- **CRI Conx:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de terrenos; ii) Aval dos sócios Pessoas Físicas; iii) Fundo de reserva e despesas.
- **CRI Pátio Malzoni:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária do imóvel; ii) Cessão fiduciária de aluguéis; iii) Fundo de reservas.
- **CRI Matarazzo Suites 2 e 3:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária das unidades; ii) Seguro de Responsabilidade Civil (RCC) e de Riscos de Engenharia (RE); iii) Promessa de cessão fiduciária dos recebíveis originados; iv) mecanismo de aceleração de amortização do CRI.
- **CRI Embraed:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de terrenos; ii) Cessão fiduciárias de recebíveis; iii) aval dos sócios Pessoas Físicas; iv) Fundo de reserva.
- **CRI Econ:** CRI com risco de crédito corporativo da Econ. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciárias de cotas/ações; ii) Fundo de reserva; iii) Fundo de despesas.
- **CRI SG Aquiraz:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de terrenos e lotes; ii) cessão fiduciária de recebíveis; iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; iv) Fundos de obras; v) Fundo de reserva e fundo de despesas.
- **CRI 3Z Realty:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros; ii) Alienação fiduciária de cotas de SPE's; iii) Mecanismos de aceleração do CRI; iv) Fundo de reservas e despesas.
- **CRI Melhoramentos:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis; iii) Aval da Cia Melhoramentos.
- **CRI VCA 1 e 2:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóvel; ii) cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros; iii) Alienação fiduciária de cotas de SPE's; iv) Mecanismos de aceleração do CRI; v) Aval e fiança dos sócios Pessoas Físicas e Pessoa Jurídica; vi) Fundo de reservas e despesas.
- **CRI Mabu:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros; iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; iv) Mecanismos de aceleração do CRI; v) Aval e fiança dos sócios; vi) Fundo de reservas.
- **CRI Ávida:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros; iii) Mecanismos de aceleração do CRI; iv) Aval dos sócios Pessoas Físicas; v) Fundo de reservas.
- **CRI Mint:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis; iii) Fiança da Bahema Educação; iv) Fundo de juros, reservas e despesas.
- **CRI Hotel Rosewood1 e 2:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária da totalidade do resultado financeiro da operação hoteleira; iii) Fundo de despesas.
- **CRI Helbor 5:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Fundo de reservas.
- **CRI Dínamo:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios dos contratos de prestação de serviços; iii) Aval e fiança dos sócios pessoa física e demais empresas do grupo; iv) Fundo de reserva e despesas.
- **CRI Cortel 1, 2 e 3:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóvel; ii) Cessão fiduciária de recebíveis; iii) Fundo de reservas e despesas.
- **CRI Zarin:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Aval e fiança dos sócios pessoa física e pessoa jurídica; iii) Fundo de reserva e despesas.
- **CRI Helbor 4:** CRIs com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis; ii) alienação fiduciária de cotas da SPE; iii) Aval dos sócios PJ; iv) Promessa de cessão fiduciária de recebíveis.
- **CRI H2 Energy 1 e 2:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de cotas das SPEs; ii) Alienação fiduciária de equipamentos; iii) Aval e fiança da companhia; iv) Fundo de juros, reserva e despesas.
- **CRI MRV/AVLA:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Fundo de reserva, com triggers de recomposição pela MRV; ii) Seguro de crédito pela AVLA.
- **CRI São Benedito 2:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco, são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros; iii) fundo de reserva e despesas; iv) Aval dos sócios pessoas físicas.

- **CRI Pulverizado Província:** CRIs com risco de crédito pulverizado em contratos de crédito imobiliário, com cotas subordinadas. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis performados; ii) Subordinação; iii) cessão dos recebíveis; iv) fundo de reserva; v) fundo de despesas; vi) seguros DFI – Danos Físicos do Imóvel e MIP – Morte-Invalidez Permanente vii) excesso de spread.
- **CRI Matarazzo Retail 1 e 2:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis; iii) Fundos de juros, reserva e despsas; iv) Aval.
- **CRI JCC:** CRI com risco de crédito corportativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis; ii) Subordinação iii) fundo de reserva; iv) fundo de despesas.
- **CRI Grupo Mateus:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis; ii) cessão fiduciária de recebíveis; iii) fiança; iv) seguro patrimonial v) fundo de despesas.
- **CRI Vokkan 2:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis; ii) cessão fiduciária de recebíveis; iii) Aval dos sócios pessoa física e pessoa jurídica; iv) fundo de reserva e despesa.
- **CRI T-Cash:** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de crédito imobiliário. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis; ii) Subordinação; iii) seguros DFI – Danos Físicos do Imóvel e MIP – Morte-Invalidez Permanente; iv) excesso de spread.
- **CRI VCA 3:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóvel 2º Grau; ii) cessão fiduciária de recebíveis; iii) Alienação fiduciária de cotas de SPEs; iv) Aval dos sócios pessoa física e pessoa jurídica; v) Fundo de Obras, reserva e despesas.
- **CRI Realiza 3:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóvel; ii) cessão fiduciária de recebíveis; iii) Alienação fiduciária de cotas de SPEs; iv) Aval dos sócios pessoa física; v) Fundo de Reserva e despesas.
- **CRI Vitta:** CRI com risco de crédito pulverizado. As garantias e mitigadores de risco são: i) Subordinação de 5%; ii) Alienação fiduciária de cotas de SPE; iii) Overcolateral de 125%; iv) Mecanismo de aceleração do CRI; v) Aval e fiança dos sócios pessoa física e pessoa jurídica; vi) Fundo de Reserva e despesas.
- **CRI Simão & Simão:** CRI com risco de crédito pulverizado. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóvel; ii) Overcolateral de 135%; iii) Seguros MIP e DFI; iv) Mecanismos de aceleração do CRI v) Coobrigação de créditos inadimplentes; vi) Fundo de Reserva e despesas.
- **CRI ROC “Panamby”:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóvel; ii) Cessão fiduciária de recebíveis; iii) Subordinação de 20%; iv) Alienação fiduciária de cotas da SPE; v) Aval dos sócios pessoa física e pessoa jurídica; vi) Fundo de Reserva e despesa.
- **FII SNCI11:** Fundo Suno Recebíveis Imobiliários, fundo imobiliário de papel, que investe majoritariamente em CRIs. O fundo é gerido pela Suno Asset.
- **FII CRI Infra Valora:** Valora CRI Infra Fundo de Investimento Imobiliário, fundo imobiliário de papel, que investe majoritariamente em CRIs de Infra O fundo é gerido pela Valora Investimentos.
- **FII Porto Seguro - Sênior:** Jive Properties Multiestratégia Fundo de Investimento, fundo imobiliário que detém imóveis da Porto Seguro, com a finalidade de venda desses ativos. O FII pagará um cupom mensal para a cota sênior de IPCA + 8,25% a.a. (risco Porto Seguro). O fundo é gerido pela Jive Asset Management.
- **FII VRTM11:** Fator Verità Multiestratégia FII que pode investir em CRIs, FIIs, FIDCs e ativos diretos. O fundo é gerido pela Fator Administração de Recursos.
- **Morumbi Plaza:** imóvel comercial localizado na Av. Dr. Chucrí Zaidan, uma das principais regiões comerciais na cidade de São Paulo

**Gráfico 4: Distribuição por indexador<sup>8</sup>**  
(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: maio de 2024)



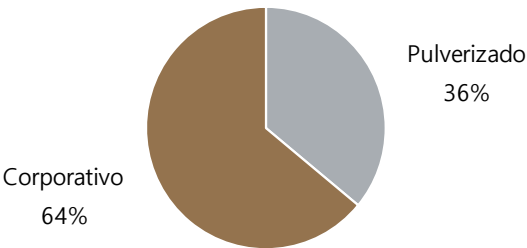
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento dos CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a<sup>9</sup>:

| Indexador    | Taxa de juros média de aquisição | Indexador (índice acumulado nos últimos 12 meses) | Duration (em anos) |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|
| IGPM/ IGP-DI | 7,43% a.a.                       | -0,34% a.a.                                       | 3,6                |
| IPCA         | 8,20% a.a.                       | 3,69% a.a.                                        | 3,9                |
| TR           | 11,64% a.a.                      | 1,29% a.a.                                        | 4,8                |
| Pré-fixada   | 12,50% a.a.                      | -                                                 | 3,2                |
| CDI          | 4,16% a.a.                       | 11,99% a.a.                                       | 1,9                |

<sup>8</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

<sup>9</sup> Fonte: FGV - IBRE e Banco Central do Brasil.

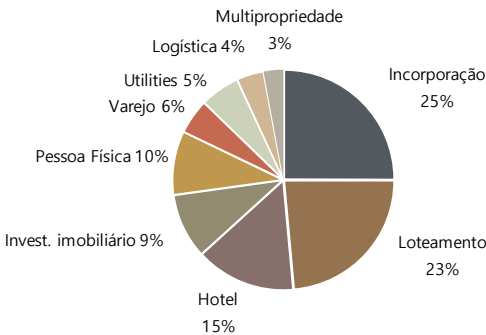
**Gráficos 5 e 6: Distribuição por tipo de risco e segmento do devedor/ cedente<sup>10</sup>**  
(Distribuição por tipo de risco. Base: maio de 2024)



Tipos de risco:

- Risco Pulverizado: é um CRI com risco de crédito de natureza pulverizada que apresenta lastro em uma carteira de créditos imobiliários, recebíveis de loteamento ou de multipropriedade com garantia real imobiliária.
- Risco Corporativo: o CRI corporativo apresenta lastro em uma dívida corporativa com garantia real. Os CRIs adquiridos foram apenas de grupos empresariais sólidos, preferencialmente com garantias imobiliárias e cessão fiduciária de recebíveis.

Segmento do devedor/ cedente:

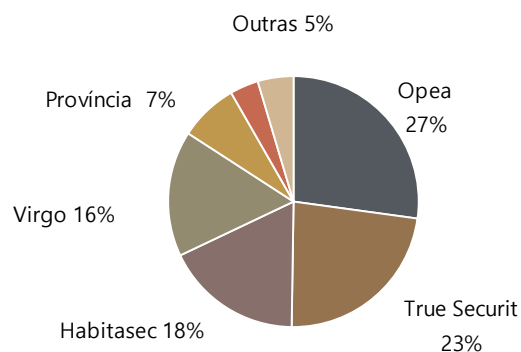


<sup>10</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

### Gráfico 7: Distribuição por securitizadora<sup>11</sup>

(Distribuição por Companhia Securitizadora, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: maio de 2024)

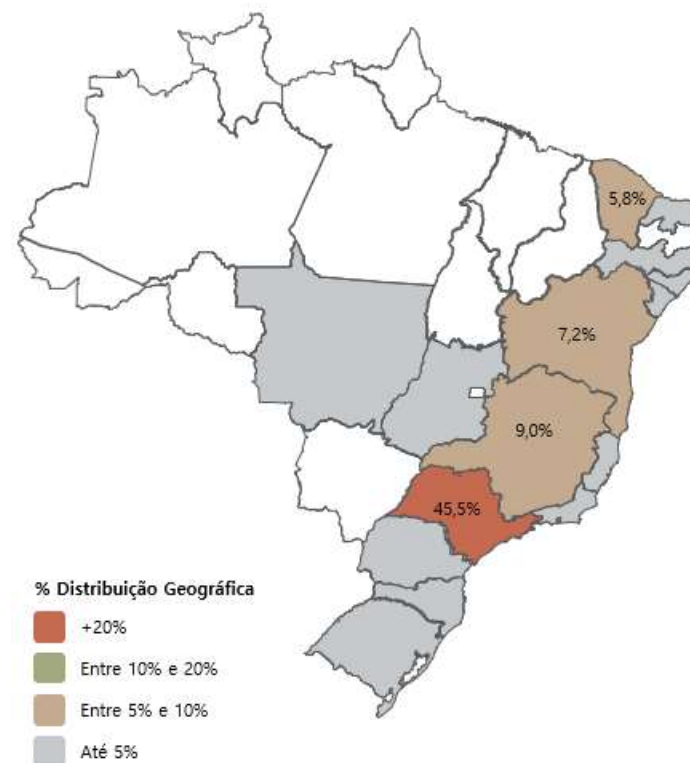
Os CRIs que compõem o portfólio foram emitidos por 9 diferentes securitizadoras.



### Mapa 1: Distribuição geográfica<sup>12</sup>

(Presença geográfica, com base na localização da garantia imobiliária do CRI. Quando as garantias imobiliárias estão presentes em mais de um Estado, foi optado pelo Estado com o maior volume em garantia imobiliária. Percentual de distribuição geográfica foi calculado com base no saldo de fechamento dos CRIs sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Base: maio de 2024).

O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário distribuídos principalmente em 15 Estados brasileiros. A maior concentração encontra-se no Estado de São Paulo.



<sup>11</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

<sup>12</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

**DRE Gerencial**

Distribuição de rendimentos: o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados de acordo com o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Vale o esclarecimento do conceito de:

- **Regime de competência:** as despesas e receitas são registradas no ato (data do fato gerador), não importando quando ocorrerá o pagamento ou recebimento. Em um CRI, considera-se a totalidade das receitas advindas de juros e atualização monetária, assim como o ajuste a valor de mercado e eventual apropriação do ágio/ deságio de um CRI adquirido/ vendido.

- **Regime de caixa:** considera as receitas e despesas apenas no momento em que ocorre a transação financeira (entrada ou saída de caixa).
- **Rendimentos dos CRIs:** refere-se aos rendimentos consolidados que incidem sobre os CRIs (juros, atualização monetária e eventuais outras receitas).

**Reserva.** O resultado acumulado do Fundo no regime de competência e que ainda não foi distribuído equivale a **R\$ 0,2468 por cota**.

**DRE Gerencial<sup>13</sup>**

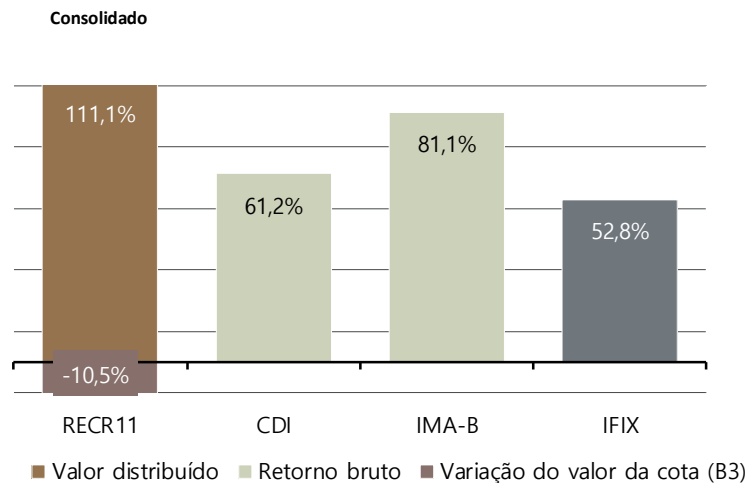
|                                                                           | jun-23            | jul-23            | ago-23            | set-23            | out-23            | nov-23            | dez-23            | jan-24            | fev-24            | mar-24            | abr-24            | mai-24            | Acum 12 M          |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Receitas com CRI</b>                                                   | <b>26.605.177</b> | <b>21.438.644</b> | <b>18.204.536</b> | <b>22.249.135</b> | <b>22.394.943</b> | <b>22.236.132</b> | <b>21.625.310</b> | <b>24.760.113</b> | <b>26.758.823</b> | <b>28.234.242</b> | <b>38.585.472</b> | <b>23.704.112</b> | <b>296.796.640</b> |
| Marc. a mercado e ajuste p/<br>regime caixa                               | 17.216.396        | 9.738.501         | -8.030.068        | -21.804.488       | -26.535.177       | 32.545.691        | 18.470.128        | -14.679.339       | -7.406.957        | -11.748.596       | -40.765.216       | 13.569.106        | -39.430.020        |
| Receitas - outros Ativos                                                  | 394.886           | 300.066           | 397.179           | 591.973           | 920.140           | 740.571           | 683.364           | 611.943           | 477.370           | 478.536           | 366.422           | 320.434           | 6.282.885          |
| Despesas Operacionais                                                     | -2.901.671        | -2.895.512        | -3.044.776        | -2.682.634        | -2.751.954        | -2.702.900        | -2.523.929        | -2.792.219        | -2.531.939        | -2.686.809        | -2.995.325        | -2.712.097        | -33.221.766        |
| <b>Lucro líquido - regime<br/>competência</b>                             | <b>41.224.532</b> | <b>28.581.699</b> | <b>7.526.871</b>  | <b>-1.646.015</b> | <b>-5.972.048</b> | <b>52.819.495</b> | <b>38.254.873</b> | <b>7.900.498</b>  | <b>17.297.371</b> | <b>14.277.374</b> | <b>-4.808.647</b> | <b>34.881.555</b> | <b>230.337.558</b> |
| <b>Lucro líquido - regime caixa</b>                                       | <b>24.008.136</b> | <b>18.860.616</b> | <b>15.786.528</b> | <b>19.813.872</b> | <b>20.633.537</b> | <b>20.506.013</b> | <b>20.091.374</b> | <b>22.819.275</b> | <b>24.456.282</b> | <b>26.057.188</b> | <b>35.800.287</b> | <b>21.133.391</b> | <b>269.966.499</b> |
| <b>Valor distribuído</b>                                                  | <b>24.006.374</b> | <b>18.858.185</b> | <b>15.785.665</b> | <b>19.812.728</b> | <b>20.632.419</b> | <b>20.505.500</b> | <b>20.090.366</b> | <b>21.417.737</b> | <b>23.268.652</b> | <b>24.855.151</b> | <b>34.109.729</b> | <b>20.095.654</b> | <b>263.438.159</b> |
| <i>Valor distribuído por cota</i>                                         | <i>0,9079</i>     | <i>0,7132</i>     | <i>0,5970</i>     | <i>0,7493</i>     | <i>0,7803</i>     | <i>0,7755</i>     | <i>0,7598</i>     | <i>0,8100</i>     | <i>0,8800</i>     | <i>0,9400</i>     | <i>1,2900</i>     | <i>0,7600</i>     | <i>9,9630</i>      |
| <i>Rendimento por<br/>recibo (após a<br/>conclusão das<br/>Emissões):</i> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |

<sup>13</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM). Para um mês em que se concluiu oferta pública, o valor distribuído por cota corresponde ao rendimento para o cotista anterior à oferta.

### Gráfico 8: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos<sup>14</sup>

Acumulado 78 meses - entre dezembro de 2017 e maio de 2024 (em %).

A rentabilidade foi calculada com base na aquisição de cota a R\$ 100, valor equivalente ao da primeira emissão. O valor distribuído foi acumulado em regime de juros compostos.

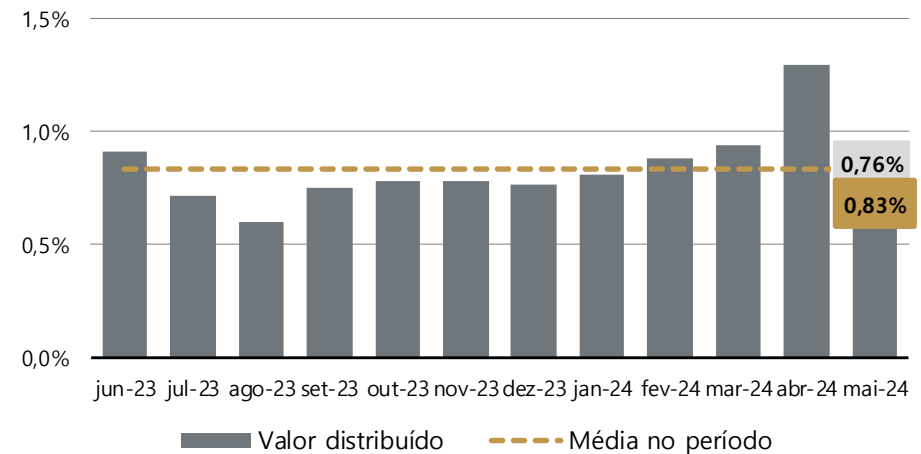


<sup>14</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos, Administrador, ANBIMA, Banco Central do Brasil e B3.

<sup>15</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

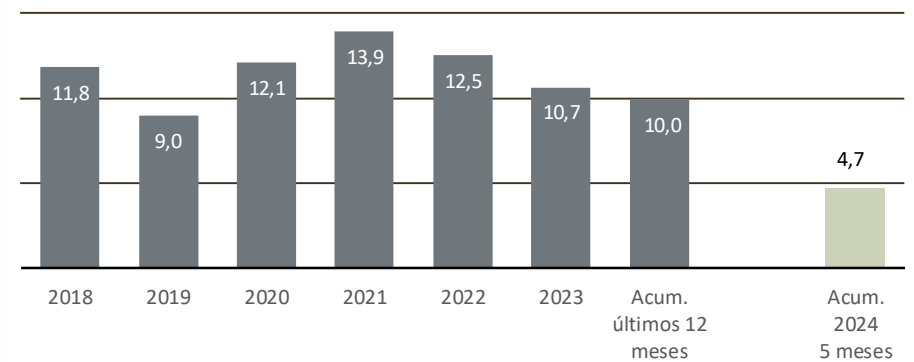
### Gráfico 9: rentabilidade mensal do Fundo

(% a.m.)<sup>15</sup>



### Gráfico 10: distribuição de dividendos por ano<sup>16</sup>

O valor distribuído representa os dividendos pagos pelo fundo no período.



<sup>16</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos, Administrador, ANBIMA e Banco Central do Brasil.



Liquidez e rentabilidade na B3

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 21 de dezembro de 2017, com o preço de abertura correspondendo a R\$ 100,00. No encerramento deste mês de maio, a cota fechou em R\$89,50.

| Outras informações <sup>17</sup> :                             |        |            |
|----------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Volume negociado no mês (em R\$)                               |        | 65.087.726 |
| Média diária (em R\$)                                          |        | 3.099.416  |
| Quantidade de cotas negociadas no mês                          |        | 734.054    |
| Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$) |        | 88,67      |
| Faixa de negociação (em R\$ - por cota)                        | Mínimo | 87,20      |
|                                                                | Máximo | 89,68      |

IFIX – Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários

O objetivo do IFIX é ser o indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3. É um índice de retorno total (contempla os dividendos distribuídos e a variação das cotações).

A partir do quadrimestre de setembro a dezembro de 2018, o Fundo RECR11 tornou-se parte do IFIX, o mais relevante índice de acompanhamento do mercado de Fundos Imobiliários no Brasil. Para o quadrimestre entre maio e agosto de 2023 da carteira teórica do IFIX, o Fundo RECR11 está representado com um peso de 1,675%.

O objetivo do IFIX é representar a performance média das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3 através de uma carteira teórica de ativos, tendo como principais critérios de elegibilidade<sup>18</sup>:

- Estar classificadas entre os ativos elegíveis que, em ordem decrescente de Índice de Negociabilidade, representem em conjunto 95% do total desses indicadores;
- Estar presente em pelo menos 95% dos pregões nos últimos 12 meses;
- Não ser um Fundo “Penny Stock” (cota com cotação inferior a R\$ 1,00).

Gráfico 11: Valor da cota no fechamento do mês (B3) e média diária no mês (B3 - em R\$ mil)

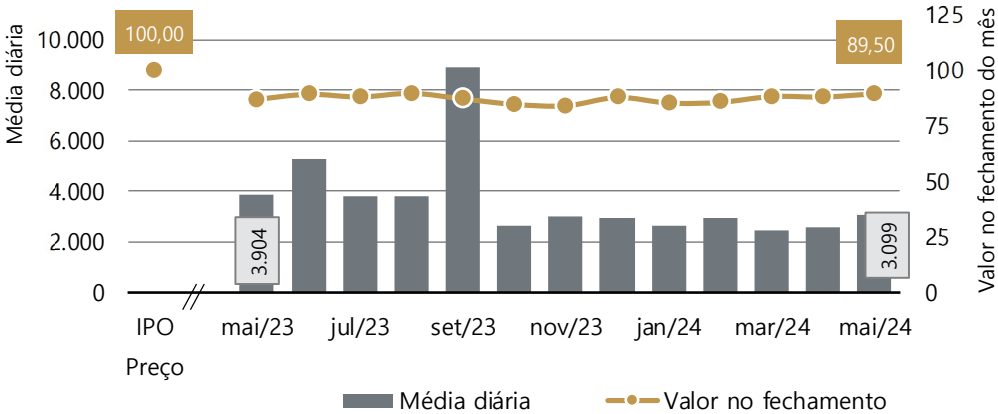


Tabela de Sensibilidade<sup>19</sup> - Rentabilidade do portfólio em IPCA<sup>20</sup> (79% do portfólio), conforme cotação do RECR11 no mercado

| Preço de Mercado | Taxa         |                    |
|------------------|--------------|--------------------|
| 94,10            | IPCA + 8,20% | cota patrimonial   |
| 93,00            | IPCA + 8,32% |                    |
| 92,00            | IPCA + 8,47% |                    |
| 91,00            | IPCA + 8,61% |                    |
| 90,00            | IPCA + 8,76% |                    |
| 89,50            | IPCA + 8,84% | cota de fechamento |
| 89,00            | IPCA + 8,91% |                    |
| 88,00            | IPCA + 9,07% |                    |
| 87,00            | IPCA + 9,23% |                    |

IPCA estimado = 5,01% a.a.

<sup>17</sup> Fonte: B3.

<sup>18</sup> Fonte: Metodologia do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) da B3.

<sup>19</sup> Fonte: B3. IPCA estimado com base na inflação implícita na variação futura do índice de preços

<sup>20</sup> Com base nas taxas de aquisição dos ativos

## Processo de investimento do Fundo

### 1

#### Análise de investimento

- Análise qualitativa do CRI e das garantias propostas;
- Análise do segmento de mercado e região geográfica (estudo de mercado);
- Visita aos ativos, estudo da vizinhança e mercadológico, análise dos devedores/cedentes com base em metodologia proprietária;
- Due diligence do ativo e portfólio (jurídica e financeira);
- Análise do histórico do ativo (caso o CRI esteja no mercado secundário);
- Projeção financeira de resultado e análise de sensibilidade para os diferentes cenários;
- Composição do ativo no portfólio: análise da concentração de risco e impacto financeiro da nova alocação no portfólio.

### 2

#### Comitê de Investimento

- Decisões baseadas em Teses de Investimento, formalizadas e abrangendo todos os pontos levantados na avaliação do ativo;
- Definição das diretrizes do investimento: volume, condicionantes e taxa de juros;
- Decisões por unanimidade de todos os 4 membros do Comitê de Investimento;
- Validação independente pelo Compliance da REC assegurando que a operação foi liquidada em estrita conformidade com as políticas do Fundo e decisões do Comitê de Investimento.

### 3

#### Monitoramento do portfólio

- Acompanhamento mensal dos ativos, com produção de relatório de monitoramento analítico interno com base em informações obtidas das securitizadoras, servicers, agentes fiduciários e de garantia;
- Visita periódica aos ativos e cedentes/devedores envolvidos na operação;
- Avaliação periódica do portfólio e de cada ativo individualmente – buscando o rebalanceamento adequado de risco de crédito, operacional e de mercado;
- Visita periódica às Securitizadoras e aos Servicers que administram os ativos que lastreiam os CRIs no portfólio do Fundo.

#### REC Gestão de Recursos S.A.

Fundada em 2015, a REC Gestão de Recursos S.A. é uma gestora de recursos e consultora de investimentos autorizada pela CVM com foco de atuação no segmento imobiliário. Os diretores e membros do Comitê de Investimento da REC – Moise Politi, Frederico Porto, Max Fujii e Marcos Ayala - possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação:

- **Moise Politi** – Sócio-diretor da REC. Com 42 anos de experiência, Moise é engenheiro civil pela Mauá e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras (Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Ourinvest). Participou da criação do primeiro fundo imobiliário do Brasil (FII Pátio Higienópolis) e foi responsável pela estruturação de mais de 50 fundos imobiliários, totalizando mais de R\$ 15 bilhões. Desde julho de 2019 é membro do Comitê de Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo.
- **Frederico Porto** – Sócio-diretor da REC. Com 24 anos de experiência, é bacharel em direito pela PUC/SP; e possui mestrado (LL.M) pela University of Pennsylvania Law School. Fred é advogado admitido no Brasil e nos Estados Unidos (New York State). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Na BS, estruturou e monitorou mais de 170 CRIs (R\$ 1,2 bi); e na BM foi responsável pelas equipes de produto imobiliário e engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões entre 2011 e 2015 em crédito imobiliário (financiamento e home equity). Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (finanças estruturadas) e na área jurídica/tesouraria da GMAC/Rescap (atual Ally Financial). Frederico ministra desde 2005 o Securitization Workshop do International Housing Finance Program/Wharton Business School da University of Pennsylvania.
- **Max Fujii** – Sócio-diretor da REC. Com 24 anos de experiência, Max é formado em administração pela EAESP-FGV. Trabalhou nos Bancos Itaú, Pan e Brazilian Mortgages. Atuou no Itaú em gestão de risco com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas, processos e produtos de crédito imobiliário e avaliação de portfólios de crédito imobiliário. No Pan, atuou em precificação, e na Brazilian Mortgages, na controladoria da empresa e dos fundos imobiliários sob gestão, assim como na securitização da carteira de crédito imobiliário.
- **Marcos Ayala**, CFA, CGA – Sócio-diretor da REC. Com 21 anos de experiência no mercado financeiro, Marcos é gestor autorizado pela CVM, possui a certificação internacional CFA e a certificação CGA da Anbima. É formado em administração de empresas pela EAESP-FGV em São Paulo. Antes de fundar a REC com seus sócios em 2015, atuou no mercado financeiro em diversas áreas. Acumulou experiência em M&A, investimento em ações listadas na B3 e private equity em diversos setores da economia. Foi um dos responsáveis pelo M&A proprietário no Banco Pan (controlado pelo BTG-Pactual) de 2011 a 2015 e atuou como analista de ações listadas na B3 e também em private equity na Gávea Investimentos de 2007 a 2011. Antes disso trabalhou nos bancos de investimento Lazard e Morgan Stanley de 2004 a 2007 e na corretora do Itaú BBA em 2003.

Atualmente a REC atua como Consultor de Investimento no FII REC Recebíveis Imobiliários e no FII REC Renda Imobiliária, sendo também gestora dos FII REC Logística, FII REC Fundo de Fundos e REC FAMI Fundo de CRI Cotas Amortizáveis FII, com aproximadamente R\$ 3,6 bi sob gestão.

Conheça mais sobre a REC em: [rec-gestao.com](http://rec-gestao.com)

**Emissões realizadas**

| <b>Emissão</b> | <b>Data Conclusão</b> | <b>Quantidade de cotas</b> | <b>Montante (R\$)</b> |
|----------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1º Emissão     | Out/2017              | 310.888                    | R\$ 31.091.200        |
| 2º Emissão     | Mai/2018              | 404.892                    | R\$ 40.489.200        |
| 3º Emissão     | Dez/2018              | 840.000                    | R\$ 84.000.000        |
| 4º Emissão     | Abr/2019              | 1.799.968                  | R\$ 179.996.800       |
| 5º Emissão     | Set/2019              | 2.500.000                  | R\$ 250.000.000       |
| 6º Emissão     | Dez/2019              | 1.000.000                  | R\$ 100.000.000       |
| 7º Emissão     | Ago/2020              | 393.939                    | R\$ 39.393.900        |
| 8º Emissão     | Nov/2020              | 2.666.668                  | R\$ 240.000.120       |
| 9º Emissão     | Fev/2021              | 4.320.000                  | R\$ 423.360.000       |
| 10º Emissão    | Jun/2021              | 5.142.858                  | R\$ 504.000.084       |
| 11º Emissão    | Out/2021              | 4.879.727                  | R\$ 478.213.246       |
| 12º Emissão    | Mai/2022              | 2.182.710                  | R\$ 213.905.580       |

\* Fonte: respectivos anúncios de encerramentos de cada emissão realizada.

**Contatos****BRL Trust DTVM S/A**

55 11 3133 0350

**REC Gestão de Recursos S.A.**

Contato RI:

55 11 3848 9535

[RECR11@rec-gestao.com](mailto:RECR11@rec-gestao.com)

[Rec-gestao.com](http://Rec-gestao.com)

Este relatório foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados. O Consultor de Investimento não verifica as informações constantes neste documento de forma independente, nem faz qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, abrangência ou confiabilidade das informações contidas neste relatório. Nenhum conteúdo deste documento é, ou deve ser considerado, uma promessa ou representação quanto ao passado ou futuro. O Administrador e o Consultor de Investimento refutam expressamente toda e qualquer responsabilidade relacionada ao ou resultante do uso deste material. Este relatório não pretende ser completo ou conter todas as informações que os cotistas do Fundo possam solicitar. Decisões de investimento não devem considerar exclusivamente as informações contidas neste material. Leia os prospectos e regulamentos dos fundos de investimento antes de investir. A rentabilidade passada não representa, de maneira alguma, garantia de rentabilidade futura e projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade que tiver sido divulgada não é líquida de impostos, e fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito– FGC. A distribuição deste relatório não está autorizada a qualquer outra pessoa além dos cotistas do Fundo e das pessoas designadas para assessorá-lo que, em conjunto com os cotistas do Fundo, concordam em manter a confidencialidade do material e comprometem-se com as limitações aqui descritas.

