

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, novembro de 2021, 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 dos últimos 12 meses e desde o IPO

No acumulado dos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos do Fundo corresponde a 14,1% a.a., ou o equivalente a 372% do CDI. Após dedução do imposto de renda, tributo que incide sobre rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 438% do CDI líquido do tributo.

O Fundo distribuiu entre dezembro de 2017 (primeiro mês após o encerramento de sua oferta inicial) e novembro de 2021 um montante acumulado de 57,7% (versus um CDI acumulado de 20,6%).

## Resultado do mês

Em 14 de dezembro de 2021, referente ao resultado do mês de novembro, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 28.654.660. Este mês, os cotistas receberão o rendimento por cota, equivalente a R\$ 1,1812.

O Fundo encerrou o mês com 95% de seus recursos alocados em CRIs, distribuídos em 82 operações.



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\$ 2.312.002.561	R\$ 2.364.518.882
R\$ 95,31 por cota	R\$ 97,47 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	24.258.940
Número de cotistas	138.423
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 Hotel Rosewood:** projeto hoteleiro do complexo Cidade Matarazzo, complexo de luxo localizado na região da Av. Paulista em São Paulo/SP. O hotel será o primeiro da marca Rosewood na América do Sul. O CRI foi emitido pela True Securitizadora e o volume total adquirido corresponde a R\$ 230.000.770. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Alienação fiduciária dos imóveis;
- ii. Cessão fiduciária da totalidade do resultado financeiro da operação hoteleira;
- iii. Fundo de reserva e despesas.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 7,50% ao ano.

- **CRI Dínamo:** atua no segmento de armazenagem, preparo de café para exportação e logística portuária, com mais de 30 anos de atuação. O CRI foi emitido pela Virgo e o volume total adquirido corresponde a R\$ 30.000.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- 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 reservas e despesas.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 7,90% ao ano.

- **CRI Athon:** atua com investimento, desenvolvimento e gestão de projetos na área de energia renovável, em especial nos segmentos solar e geração distribuída. O CRI foi emitido pela True Securitizadora e o volume adquirido corresponde a R\$ 2.090.188. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Cessão fiduciária de recebíveis dos contratos de locação de equipamentos, operação e manutenção dos sistemas de geração distribuída;
- ii. Alienação fiduciária de equipamentos;
- iii. Alienação fiduciária de cotas de SPE's;
- iv. Fundo de reservas e despesas.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 7,20% ao ano.

- **CRI SG Aquiraz:** o Fundo adquiriu novas cotas do "CRI SG Aquiraz", emitido pela Opea. O volume adquirido corresponde a R\$ 14.999.409. A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 9,50% ao ano.

- **CRI Mabu:** o Fundo adquiriu novas cotas do "CRI Mabu", emitido pela Opea. O volume adquirido corresponde a R\$ 3.017.878. A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 9,75% ao ano.

- **CRI Cunha da Câmara 2:** o Fundo adquiriu novas cotas do "CRI Cunha da Câmara 2", emitido pela Província Securitizadora. O volume adquirido corresponde a R\$ 2.465.032. A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 8,50% ao ano.

- **CRI CashMe:** o Fundo adquiriu novas cotas do "CRI CashMe", emitido pela Planeta Securitizadora. O volume adquirido corresponde a R\$ 991.094. A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 5,75% ao ano.

- **FII SNCI11:** o Fundo adquiriu um volume correspondente a R\$ 11.000.000 em cotas do Fundo Suno Recebíveis Imobiliários. O montante foi captado por meio da 5ª Chamada de Capital da 1ª Emissão de Cotas. O Fundo atingiu o volume indicado no Compromisso de Investimento firmado em julho de 2021. Trata-se de uma oportunidade de mercado, em um fundo que sempre manterá alto percentual de alocação em CRIs, dado que as captações ocorrem conforme há novas operações a serem investidas pelo gestor.

### Novações

Em novembro, foi acordada a novação do CRI Morumbi Plaza, com: i) alteração da taxa de juros e indexador, de CDI + 6,00% para IPCA + 7,5% ao ano; ii) extensão do prazo em 120 meses, com o vencimento passando a ser em 19/11/2031; iii) carência de juros por 12 meses.

### **Alienações**

O Fundo alienou as cotas dos seguintes CRIs, sem ocasionar qualquer impacto financeiro no resultado do fundo:

- **CRI Vitacon:** R\$ 2.499.953;
- **CRI Gafisa – Término de Obra:** R\$ 5.999.212;
- **CRI Matarazzo Suítes 1:** R\$ 2.499.592;
- **CRI Matarazzo Suítes 2:** R\$ 4.999.091.

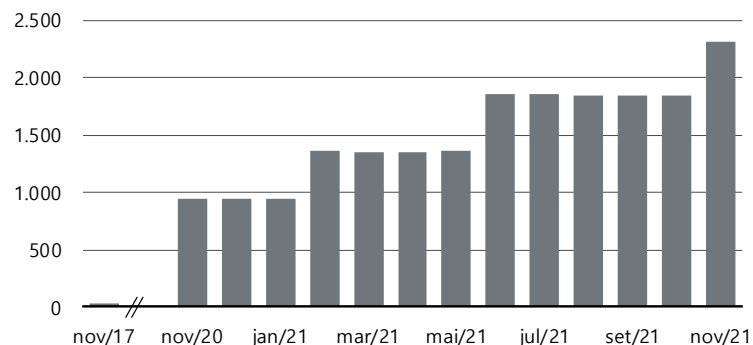
O Fundo também alienou 400 cotas do FII SNCI11, com preço médio de R\$ 100/cota, equivalente ao preço de aquisição.

### Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de novembro de 2021 em R\$ 2.312.002.561

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

Em R\$ - milhões



### Alocação dos ativos<sup>4</sup>

Ao final do mês de novembro de 2021, com 95% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs:

- 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:

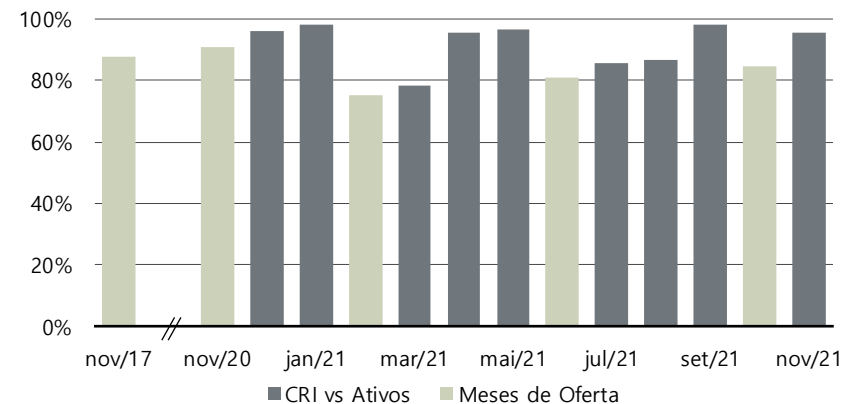
- CRIs: R\$ 2.235.667.302
- FIs: R\$ 19.952.016
- Cotas de Fundos de Investimentos com liquidez diária de Instituições Financeiras de primeira linha: R\$ 87.133.852
- Outros ativos : R\$ 8.826
- Total do ativo: R\$ 2.342.761.996

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

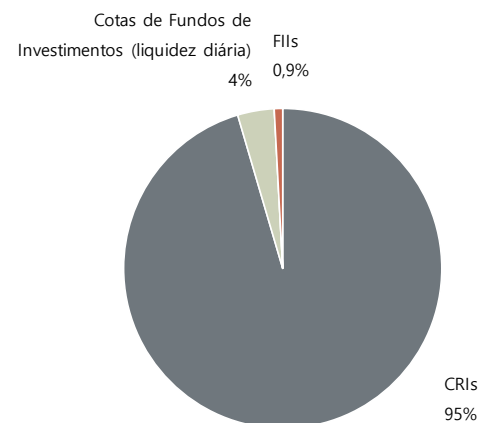
<sup>4</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

<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 de CRI<sup>7</sup>

Composição da carteira (novembro de 2021 em R\$)

	Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Lastro Financeiro	Segmento	Devedor (cedente)	Série	Estado	Status do CRI	Inde- xador	Tx juros aquisição	Vencimento	LTV	Duration (em anos)	Valor	% do ativo
1	Braz.Securities	1º / 130	09J0016949	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (130)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	ago-39	15%	4,2	24.388	0,0%
2	Braz.Securities	1º / 217	11C0034561	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (217)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	fev-41	15%	6,8	617.331	0,0%
3	Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (235)	Sênior	SP	Adimplente	TR	11,64%	mar-41	47%	5,3	5.002.064	0,2%
4	Braz.Securities	1º / 255	11H0022430	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (255)	Sênior	SP	Adimplente	Pré-fixada	12,50%	fev-41	26%	3,8	1.414.978	0,1%
5	Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (297)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	mai-42	35%	8,2	4.423.553	0,2%
6	Braz.Securities	1º / 300	13C0026996	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (300)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	fev-43	42%	5,8	615.179	0,0%
7	Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (353)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	mai-43	19%	8,3	607.541	0,0%
8	Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (361)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,13%	mar-40	34%	7,3	4.678.218	0,2%
9	Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (369)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	jul-35	38%	5,7	3.936.338	0,2%
10	Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (371)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	jul-35	42%	5,7	3.343.330	0,1%
11	Cyrela Securit	1º / 10	19I0331635	CCB	Incorporação	JC Gontijo	Única	DF	Adimplente	IPCA	8,50%	out-22	-	0,8	36.181.975	1,5%
12	Fortesec	1º / 361	20A0811991	Créditos pulverizados	Multipropriedade	Gramado Laghetto	Única	RS	Adimplente	IPCA	9,00%	set-27	47%	2,7	17.540.083	0,7%
13	Habitasec	1º / 113	18E0913224	CCB	Incorporação	Helbor 2 (sub)	Subordinada	SP	Adimplente	CDI +	3,00%	mai-22	58%	0,5	5.604.337	0,2%
14	Habitasec	1º / 119	18I0260232	Debêntures	Incorporação	Ditolvo	Única	SP	Adimplente	CDI +	5,00%	set-22	40%	0,9	433.151	0,0%
15	Habitasec	1º / 124	18L1128777	CCB	Loteamento	SPes (BrDU)	Única	MT	Adimplente	IGPM *	10,00%	jan-29	41%	2,8	38.581.775	1,6%
16	Habitasec	1º / 135	19C0281298	Contratos de locação	Varejo	Aracaju Shopping	Única	SE	Adimplente	IPCA	9,50%	ago-29	17%	3,6	29.632.992	1,3%
17	Habitasec	1º / 138	19D0515876	Debêntures	Instituição financeira	CHB	Única	RN	Venc. Antec.	CDI +	3,00%	out-29	49%	0,0	9.562.506	0,4%
18	Habitasec	1º / 147	19E0281174	Debêntures	Incorporação	Setin	Única	SP	Adimplente	CDI +	3,50%	mai-23	28%	2,1	6.346.931	0,3%
19	Habitasec	1º / 162	19J0713613	Contratos de locação	Logística	CODEPE	Única	ES	Adimplente	IPCA	7,67%	out-29	39%	3,6	50.255.984	2,1%
20	Habitasec	1º / 171	19J0713611	Debêntures	Varejo	Catuai Shopping (171)	Única	PR	Adimplente	IPCA	6,20%	out-34	80%	7,6	2.230.294	0,1%
21	Habitasec	1º / 174	19L0906036	CCB	Incorporação	Helbor 3	Sênior	SP	Adimplente	CDI +	1,80%	dez-24	71%	1,7	1.057.090	0,0%
22	Habitasec	1º / 176	19J0713612	Debêntures	Varejo	Catuai Shopping (176)	Única	PR	Adimplente	IPCA	6,20%	out-34	80%	7,6	2.230.294	0,1%
23	Habitasec	1º / 177	20A1026890	CCB	Incorporação	Colmeia	Única	CE	Adimplente	IPCA	10,00%	jan-23	51%	1,3	565.772	0,0%
24	Habitasec	1º / 185	20H0838579	CCB	Incorporação	VIC	Única	MG	Adimplente	CDI +	7,00%	ago-25	48%	1,7	23.694.213	1,0%
25	Habitasec	1º / 189	20J0864669	CCB	Incorporação	Ekko Park	Única	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	out-28	47%	3,6	16.327.600	0,7%
26	Habitasec	1º / 194	21F0189140	CCB	Incorporação	VIC 2	Única	MG	Adimplente	IPCA	8,00%	jun-26	67%	2,8	31.495.340	1,3%
27	Habitasec	1º / 238	21C0731719	CCB	Incorporação	Ekko Park 2	Única	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	mar-29	54%	4,5	14.769.425	0,6%

<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.

(Continuação da tabela – Portfólio de CRI)

Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Lastro Financeiro	Segmento	Devedor (cedente)	Série	Estado	Status do CRI	Inde- xador	Tx juros aquisição	Vencimento	LTV	Duration (em anos)	Valor	% do ativo	
28	Habitasec	1º / 244	21D0779954	Debêntures	Incorporação	Embraed	Única	SC	Adimplente	IPCA	7,00%	mai-27	71%	3,1	47.357.201	2,0%
29	Habitasec	1º / 260	21F1036910	CCB	Incorporação	Econ	Única	SP	Adimplente	CDI +	2,75%	jun-24	75%	2,4	40.198.251	1,7%
30	Habitasec	1º / 273	21I0776342	CCB	Loteamento	VCA	Única	BA	Adimplente	IPCA	7,00%	ago-31	60%	3,6	30.314.635	1,3%
31	Habitasec	1º / 285	21I0826412	CCB	Incorporação	Realiza 2	Única	MG	Adimplente	IPCA	7,10%	jun-28	54%	3,6	92.057.367	3,9%
32	Planeta Sec	4º / 122	19L0797403	Debêntures	Incorporação	EPO	Única	MG	Adimplente	CDI +	3,50%	dez-25	40%	3,4	23.027.117	1,0%
33	Planeta Sec	4º / 181	21D0733780	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	CashMe	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	5,75%	out-28	46%	2,5	45.670.862	1,9%
34	Provincia	3º / 20	20J0612532	CCB	Loteamento	Olimpo	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	7,50%	jan-41	87%	7,1	31.907.787	1,4%
35	Provincia	3º / 29	21B0591574	CCB	Loteamento	Cunha da Câmara 2	Única	GO	Adimplente	IPCA	8,50%	mar-41	69%	2,7	23.052.922	1,0%
36	Provincia	3º / 43	21H0976116	Debêntures	Loteamento	Ávida	Única	MT	Adimplente	IPCA	11,00%	ago-31	38%	3,6	4.275.155	0,2%
37	Provincia	3º / 45	21I0016224	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	CashMe 2	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	5,75%	nov-28	45%	3,5	58.769.689	2,5%
38	Opea	1º / 171	17K0227338	Debêntures	Loteamento	Alphaville	Única	PE	Adimplente	CDI +	6,00%	dez-24	74%	2,0	11.697.239	0,5%
39	Opea	1º / 231	19J0280616	CCB	Incorporação	São José	Única	SP	Adimplente	CDI +	5,50%	set-27	44%	3,0	7.369.016	0,3%
40	Opea	1º / 254	20A0882847	Contratos de locação	Varejo	Shopping Botucatu	Única	SP	Adimplente	IPCA	8,25%	jan-32	46%	4,4	44.723.912	1,9%
41	Opea	1º / 275	20I0668028	Debêntures	Incorporação	Gafisa - Término de obra	Única	SP	Adimplente	CDI +	6,00%	set-24	37%	2,4	99.981.406	4,3%
42	Opea	1º / 276	20C1055672	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	CrediHome Sênior	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	6,00%	abr-31	48%	4,2	14.532.064	0,6%
43	Opea	1º / 277	20C1055632	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Credihome Mezanino	Mezanino	SP	Adimplente	IPCA	13,00%	jan-37	48%	5,4	2.429.285	0,1%
44	Opea	1º / 297	20L0613475	CCB	Loteamento	Estrela Urbanismo	Única	MG	Adimplente	IGPM	8,00%	nov-28	51%	2,9	14.127.977	0,6%
45	Opea	1º / 300	20K0789466	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	CrediHome 2 Sênior	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	6,00%	dez-31	46%	4,3	29.040.552	1,2%
46	Opea	1º / 301	20K0789469	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Credihome 2 Mezanino	Mezanino	SP	Adimplente	IPCA	13,00%	fev-33	46%	6,0	4.826.467	0,2%
47	Opea	1º / 333	21D0695469	CCB	Loteamento	SG Aquiraz	Única	CE	Adimplente	IPCA	9,50%	abr-31	45%	3,7	48.666.095	2,1%
48	Opea	1º / 386	21H0979490	Crédito Imobiliário	Invest. imobiliário	Navi	Única	SP	Adimplente	IPCA	6,00%	ago-46	67%	11,7	8.459.540	0,4%
49	Opea	1º / 402	21J0705142	Debêntures	Multipropriedade	Mabu	Única	PR	Adimplente	IPCA	9,75%	out-31	41%	4,7	62.488.890	2,7%
50	Opea	1º / 414	21I0823365	CCB	Loteamento	SG Laguna 2	Única	CE	Adimplente	IPCA	9,50%	set-31	40%	5,0	62.925.475	2,7%
51	REIT	2º / 18	19E0959096	Contratos de locação	Varejo	SOCICAM (aerop Goiânia)	Sênior	GO	Adimplente	IGPM	9,00%	dez-26	-	2,4	14.371.361	0,6%
52	REIT	2º / 21	21E0823591	Debêntures	Incorporação	Ponta de Inhambupe	Única	BA	Adimplente	IPCA	10,00%	mai-24	56%	2,3	17.200.428	0,7%
53	True Securit	1º / 147	18E0916028	Debêntures	Multipropriedade	WAM (Ilhas do Lago 1)	Única	GO	Adimplente	IPCA	10,00%	mai-22	40%	2,2	4.037.191	0,2%
54	True Securit	1º / 189	19D0043266	Debêntures	Multipropriedade	WAM (Ilhas do Lago 2)	Única	GO	Adimplente	IPCA	10,50%	abr-22	34%	2,3	9.266.947	0,4%

FII REC Recebíveis Imobiliários

(Continuação da tabela – Portfólio de CRI)

	Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Lastro Financeiro	Segmento	Devedor (cedente)	Série	Estado	Status do CRI	Inde- xador	Tx juros aquisição	Vencimento	LTV	Duration (em anos)	Valor	% do ativo
55	True Securit	1º / 237	19K0105324	CCB	Incorporação	Think	Única	SP	Adimplente	CDI +	3,80%	nov-24	56%	2,5	9.658.537	0,4%
56	True Securit	1º / 271	20B0984807	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Gátria	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	6,25%	ago-38	61%	4,7	4.530.054	0,2%
57	True Securit	1º / 302	20D0941534	Debêntures	Invest. imobiliário	Cidade Matarazzo	Única	SP	Adimplente	Pré-fixada	8,00%	abr-22	70%	0,4	42.322.117	1,8%
58	True Securit	1º / 304	21G0864339	Crédito Imobiliário	Invest. imobiliário	Athon	Única	N/A	Adimplente	IPCA	7,20%	ago-33	-	5,1	2.092.667	0,1%
59	True Securit	1º / 332	21B0566715	Crédito Imobiliário	Loteamento	JF Bricks	Única	SP	Adimplente	IGPM	7,50%	jan-30	61%	3,1	16.365.683	0,7%
60	True Securit	1º / 334	20J0909898	Debêntures	Pessoa Física	BM - Cart. Pulverizada	Única	SP	Adimplente	Pré-fixada	8,00%	out-22	21%	0,9	18.655.164	0,8%
61	True Securit	1º / 365	21C0574028	Crédito Imobiliário	Incorporação	Matarazzo Suites	Única	SP	Adimplente	CDI +	6,50%	mar-23	60%	1,4	51.185.800	2,2%
62	True Securit	1º / 373	21D0546741	Debêntures	Invest. imobiliário	Fasano Salvador	Única	BA	Adimplente	IPCA	8,20%	abr-36	77%	6,2	35.792.534	1,5%
63	True Securit	1º / 391	21E0585082	Crédito Imobiliário	Incorporação	Matarazzo Suites 2	Única	SP	Adimplente	CDI +	6,50%	mai-23	62%	1,5	66.359.861	2,8%
64	True Securit	1º / 433	21I0892057	Crédito Imobiliário	Invest. imobiliário	Melhoramentos	Única	SP	Adimplente	IPCA	8,08%	out-31	50%	4,7	71.170.588	3,0%
65	True Securit	1º / 435	21I0683349	Debêntures	Incorporação	3Z Realty	Única	SP	Adimplente	IPCA	7,50%	set-28	42%	3,2	76.588.045	3,3%
66	True Securit	1º / 473	21K0906902	Debêntures	Invest. imobiliário	Hotel Rosewood	Única	SP	Adimplente	IPCA	7,50%	nov-33	70%	5,5	230.357.674	9,8%
67	Virgo	1º / 31	19B0177968	CCB	Incorporação	RNI	Única	N/A	Adimplente	CDI +	1,70%	jan-25	-	4,6	5.034.529	0,2%
68	Virgo	1º / 32	19E0299199	Debêntures	Invest. imobiliário	Patriform	Única	MG	Adimplente	IPCA	7,00%	mai-30	49%	3,9	9.302.406	0,4%
69	Virgo	4º / 46	19H0358499	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Pulverizado	Única	RN	Adimplente	IGPM	10,00%	jul-37	31%	3,2	14.657.786	0,6%
70	Virgo	4º / 47	19I0739560	Debêntures	Incorporação	Vitacon	Sênior	SP	Adimplente	CDI +	2,50%	set-29	57%	2,5	26.291.566	1,1%
71	Virgo	4º / 54	19K0981679	Contratos de locação	Logística	Localfrio	Sênior	SC	Adimplente	IPCA	6,25%	dez-31	71%	4,5	18.563.568	0,8%
72	Virgo	4º / 56	19K1033635	CCB	Loteamento	Grupo Cem	Única	SP	Adimplente	IGPM	9,60%	jan-32	69%	5,0	37.015.312	1,6%
73	Virgo	4º / 67	19L0987208	CCB	Loteamento	Cunha da Câmara	Única	GO	Adimplente	IPCA	8,65%	out-30	46%	4,8	25.647.625	1,1%
74	Virgo	4º / 92	20B0849635	Debêntures	Invest. imobiliário	Morumbi Plaza	Única	SP	Adimplente	IPCA	7,50%	dez-22	75%	7,5	59.122.986	2,5%
75	Virgo	4º / 176	21C0551847	Crédito Imobiliário	Loteamento	Cipasa	Única	SP	Adimplente	IPCA	8,00%	mar-33	27%	5,3	102.290.803	4,4%
76	Virgo	4º / 210	21J0706907	Debêntures	Varejo	Dinamo	Única	SP	Adimplente	IPCA	7,90%	set-28	80%	3,8	30.348.649	1,3%
77	Virgo	4º / 224	21C0662763	CCB	Incorporação	São Benedito	Única	MT	Adimplente	IPCA	6,25%	mar-36	71%	5,2	19.034.104	0,8%
78	Virgo	4º / 225	21C0663319	CCB	Incorporação	São Benedito	Única	MT	Adimplente	CDI +	4,25%	mar-36	71%	8,1	12.031.654	0,5%
79	Virgo	4º / 227	21E0426247	CCB	Loteamento	Olimpo 2	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	7,50%	mai-41	80%	7,6	24.956.960	1,1%
80	Virgo	4º / 241	21G0688208	CCB	Incorporação	Conx	Única	SP	Adimplente	IPCA	6,35%	jul-27	63%	4,3	32.689.016	1,4%
81	Virgo	4º / 329	21I0931497	Crédito Imobiliário	Invest. imobiliário	Pátio Malzoni	Única	SP	Adimplente	IPCA	5,92%	set-31	63%	4,4	17.418.495	0,7%
82	Virgo	4º / 357	21J0162961	Contratos de locação	Invest. imobiliário	Mint	Única	SP	Adimplente	IPCA	7,00%	set-36	70%	6,4	12.235.611	0,5%
<b>Total CRI</b>													<b>53%</b>	<b>3,9</b>	<b>2.235.667.302</b>	<b>95%</b>

## Portfólio RECR11

- **CRI risco pulverizado – Brazilian Securities.** Os 10 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 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 Helbor – estoque 2.** CRI com risco de crédito corporativo da Helbor. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis nas cidades de São Paulo, São Vicente e Guarulhos, todos no Estado de São Paulo, com habite-se e disponíveis para venda; ii) mecanismos de aceleração de pagamento/ amortização do CRI para manter o Índice de Garantia de 1,43 vezes; iii) aval da Helbor, uma das mais tradicionais incorporadoras do Brasil. O Fundo detém cotas subordinadas no portfólio.
- **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 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 CHB.** CRI com risco de crédito corporativo da CHB. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis detidos pela CHB. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se); ii) aval da CHB e dos controladores da Instituição Financeira, tradicional Companhia Hipotecária, fundada em 1968 em Natal-RN.
- **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 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 SOCICAM – aeroporto de Goiânia:** CRI com risco de crédito corporativo da SOCICAM. As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos contratos de locação de lojas do Aeroporto; ii) estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito; iii) aval da empresa e dos controladores da empresa; iv) Fundo reserva.
- **CRI Risco Pulverizado I:** 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) fundo de reserva equivalente a 10% do saldo do CRI para pagamento dos encargos do CRI em uma eventual insuficiência de arrecadação; iv) fundo de despesas; v) mecanismos de aceleração de amortização dos CRIs em eventuais cenários de aumento de risco na carteira.
- **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 fiduciárias 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 JC Gontijo:** CRI com risco de crédito corporativo JC Gontijo. As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos direitos creditórios Itapoã (projeto Minha Casa, Minha Vida em Itapoã/DF, já aprovado pela Caixa Econômica Federal, com as unidades em garantia 100% vendidas) e Atrium (direitos creditórios do Taguatinga Shopping após o pagamento de todos os encargos financeiros); ii) alienação fiduciária sobre os equipamentos utilizados na obra; iii) aval dos sócios Pessoa Física da JC Gontijo.
- **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.



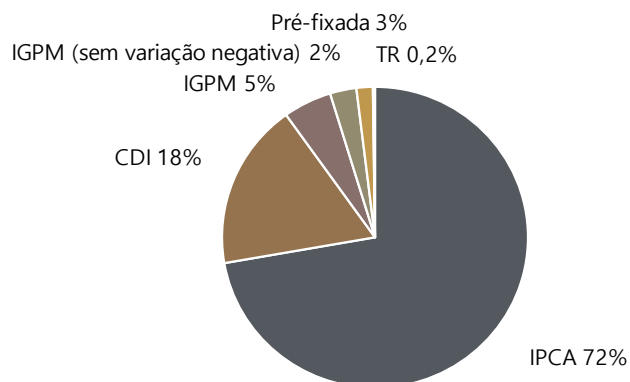
- **CRI Patrifarm:** CRI com risco de crédito corporativo da Patrifarm. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis comerciais: Centro de Distribuição em Contagem/MG, percentual detido pelo Patrifarm do Ponteio Lar Shopping e 3 imóveis comerciais em Belo Horizonte/MG. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para aluguel; ii) alienação fiduciária das ações da devedora (Patrifarm); 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 fiduciárias 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 José:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciárias de lotes entregues em Araçatuba/SP e Campo dos Goytacazes/RJ e terreno dado em garantia real imobiliária em Sorocaba/SP; ii) Cessões fiduciárias dos recebíveis presentes e futuros dos 2 projetos de loteamento; iii) Alienação fiduciária das cotas das 2 SPEs; iv) Fiança dos sócios Pessoas Físicas; v) Fundo de reserva e fundo de despesas..
- **CRI Catuai 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 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 I:** 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 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 EPO:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciárias de imóveis com habite-se; ii) fiança dos sócios Pessoa Física e das empresas; iii) cessão fiduciária dos recebíveis.
- **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 Gramado Laghetto:** CRI com risco de crédito pulverizado decorrentes de compra e venda de unidade imobiliária (multipropriedade), cedido pelo Grupo Dilly. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária da totalidade das frações imobiliárias, e dos imóveis que localizam o estacionamento, restaurante e centro de convenções; ii) cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros das frações, dos oriundos do aluguel das unidades que estão em estoque e da operação do hotel e do aluguel do estacionamento; iii) fiança dos sócios P. Física e da empresa; iv) fundo reserva; v) mecanismos que aceleram a amortização.
- **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 VIC:** 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 Sênior Gátria:** Trata-se de um 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 Sênior/Mezanino CrediHome 1 e 2:** 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) estrutura de CRI subordinado, equivalente a 20% da emissão para o CRI Sênior e 10% para o CRI Mezanino; 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 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 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 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 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 BM - Pulverizado:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários, para aquisição de imóveis residenciais localizados na cidade de São Paulo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 55% com base no valor de avaliação de mercado e ii) Cessão fiduciária de recebíveis com percentual mínimo exigido de 135%.
- **CRI Morumbi Plaza:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de ações da emissora da debênture; e ii) Alienação fiduciária do imóvel Morumbi Plaza, com LTV de 70% com base no valor de avaliação de mercado.
- **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 Cidade Matarazzo:** CRI com risco de crédito corporativo da BM. A garantia corresponde a alienação fiduciária do imóvel Cidade Matarazzo, lajes corporativas bem localizadas na cidade de São Paulo, com LTV equivalente a 70% pelo valor de avaliação de mercado.
- **CRI Ditolvo:** CRI com risco de crédito corporativo da Ditolvo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis residenciais na cidade de São Paulo e em Cotia, cidade da Reg. Metropolitana de São Paulo. 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 2 vezes e posteriormente para manter o índice sempre neste patamar.
- **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 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 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 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 RNI:** 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 da carteira de 4 loteamentos, assim como dos futuros contratos que forem comercializados a prazo.
- **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 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 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 Matarazzo Suites 1 e 2:** 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 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 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 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 Embraed:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de terrenos; ii) Cessão fiduciária 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 fiduciária de cotas/ações; ii) Fundo de reserva; iii) Fundo de despesas.
- **CRI Ponta de Inhambupe:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de terrenos; ii) Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros; iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; iv) Mecanismo de aceleração do CRI; v) Aval da empresa desenvolvedora; vi) Fundo de obras e fundo de reserva.
- **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:** 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 Colmeia:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Cessão fiduciária de recebíveis; iii) Alienação fiduciária de cotas da SPE; iv) Mecanismo de aceleração do CRI; Aval dos sócios Pessoas Físicas; 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 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 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 Rosewood:** 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 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 Athon:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Cessão fiduciária de recebíveis dos contratos de locação de equipamentos, operação e manutenção dos sistemas de geração distribuída; ii) Alienação fiduciária de equipamentos; iii) Alienação fiduciária de cotas de SPE; iv) Fundo de reserva e despesas
- **FII SNCI11:** Fundo Suno Recebíveis Imobiliários, fundo imobiliário de papel listado na B3, que investe majoritariamente em CRIs. O fundo é gerido pela Suno Asset.

**Gráfico 4: Distribuição por indexador<sup>8</sup>**

(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: novembro de 2021)



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>:

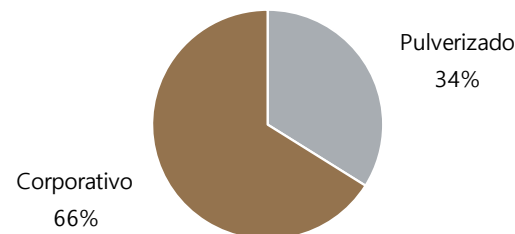
Indexador	Taxa de juros média de aquisição	Indexador (índice acumulado nos últimos 12 meses)	Duration (em anos)
IGPM/ IGP-DI	9,12% a.a.	17,89% a.a.	3,8
IPCA	7,76% a.a.	10,67% a.a.	4,5
TR	11,64% a.a.	0,00% a.a.	5,3
Pré-fixada	8,10% a.a.		0,6
CDI	5,17% a.a.	3,80% a.a.	2,3

<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>**

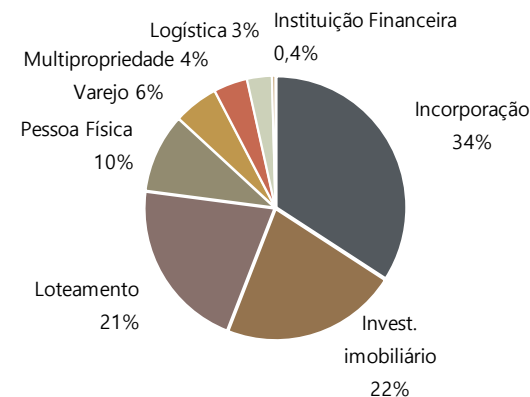
(Distribuição por tipo de risco. Base: novembro de 2021)



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:

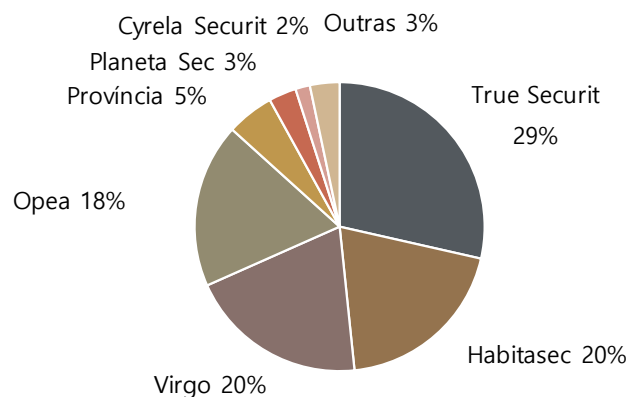


<sup>10</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

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

(Distribuição por Companhia Securitizadora, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: novembro de 2021)

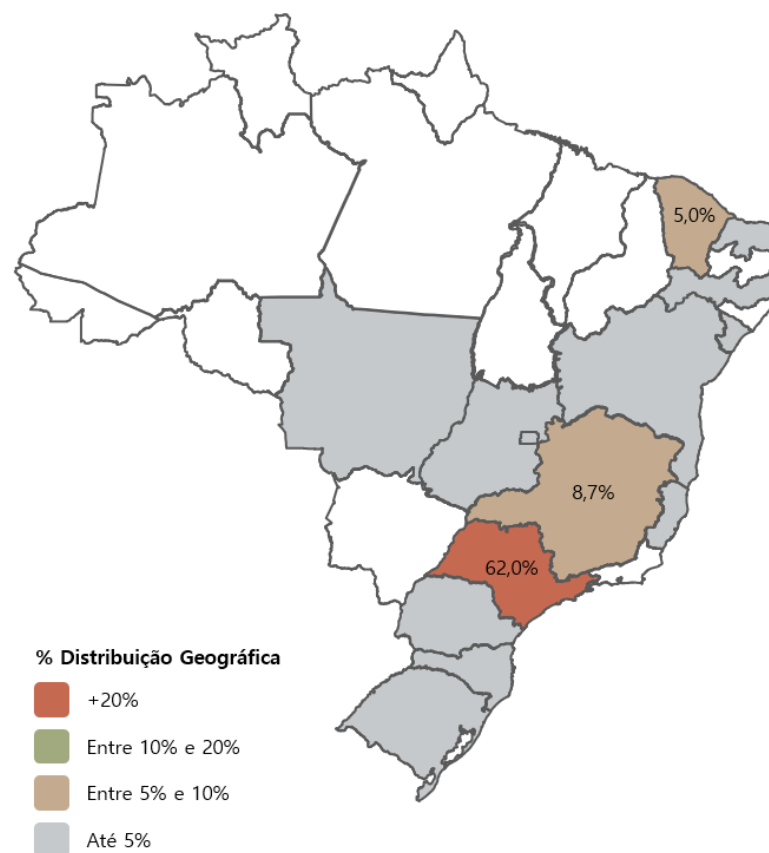
Os CRIs que compõem o portfólio foram emitidos por 10 diferentes securitizadoras.



**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: novembro de 2021).

O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário distribuídos principalmente em 14 Estados brasileiros e o Distrito Federal. 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).

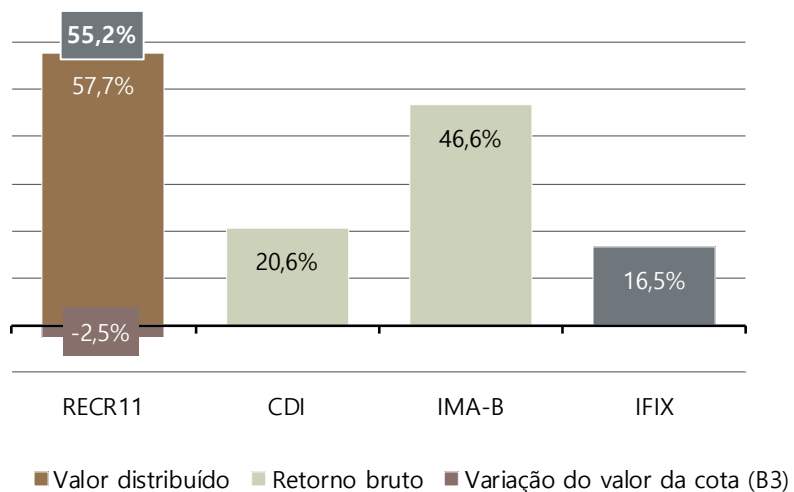
**DRE Gerencial<sup>13</sup>**

	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	Acum 12 M
<b>Receitas com CRI</b>	<b>15.826.780</b>	<b>15.456.217</b>	<b>12.817.658</b>	<b>16.017.122</b>	<b>16.259.565</b>	<b>26.094.296</b>	<b>17.213.800</b>	<b>22.144.715</b>	<b>18.583.171</b>	<b>17.164.331</b>	<b>23.666.086</b>	<b>29.203.072</b>	<b>230.446.812</b>
Rendimentos dos CRIs	15.807.597	15.456.217	12.817.658	16.017.122	16.259.565	26.094.296	17.213.800	22.144.715	18.583.171	17.164.331	23.666.086	29.203.072	230.427.630
Marcação a mercado	19.183	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.183
Receitas - outros Ativos	182.490	37.707	129.038	409.147	322.672	257.926	535.487	1.095.716	1.028.204	782.758	611.296	1.536.366	6.928.806
Despesas Operacionais	-1.068.646	-952.809	-1.027.011	-1.509.907	-1.395.416	-1.441.198	-1.704.546	-2.010.665	-2.000.237	-1.908.277	-1.819.253	-2.083.090	-18.921.055
<b>Lucro líquido - regime competência</b>	<b>14.940.624</b>	<b>14.541.116</b>	<b>11.919.684</b>	<b>14.916.362</b>	<b>15.186.821</b>	<b>24.911.024</b>	<b>16.044.740</b>	<b>21.229.766</b>	<b>17.611.138</b>	<b>16.214.447</b>	<b>22.458.129</b>	<b>28.656.348</b>	<b>218.630.198</b>
<b>Lucro líquido - regime caixa</b>	<b>15.048.175</b>	<b>14.450.259</b>	<b>11.956.016</b>	<b>15.372.302</b>	<b>15.032.459</b>	<b>24.985.780</b>	<b>16.277.718</b>	<b>21.587.341</b>	<b>17.609.750</b>	<b>16.120.156</b>	<b>22.367.235</b>	<b>28.927.594</b>	<b>219.734.786</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>16.551.388</b>	<b>14.079.969</b>	<b>12.093.898</b>	<b>14.236.355</b>	<b>15.659.991</b>	<b>17.083.626</b>	<b>20.027.692</b>	<b>21.317.134</b>	<b>21.317.134</b>	<b>21.043.887</b>	<b>22.456.614</b>	<b>28.654.660</b>	<b>224.522.348</b>
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>1,6691</i>	<i>1,4199</i>	<i>1,0000</i>	<i>1,0000</i>	<i>1,1000</i>	<i>1,2000</i>	<i>1,2020</i>	<i>1,1000</i>	<i>1,1000</i>	<i>1,0859</i>	<i>1,0806</i>	<i>1,1812</i>	<i>14,1387</i>
<i>Rendimento por recibo (após a conclusão das Emissões):</i>			<i>0,7400</i>				<i>0,8973</i>			<i>0,6217</i>			
			<i>0,1100</i>				<i>0,3033</i>			<i>0,0375</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.

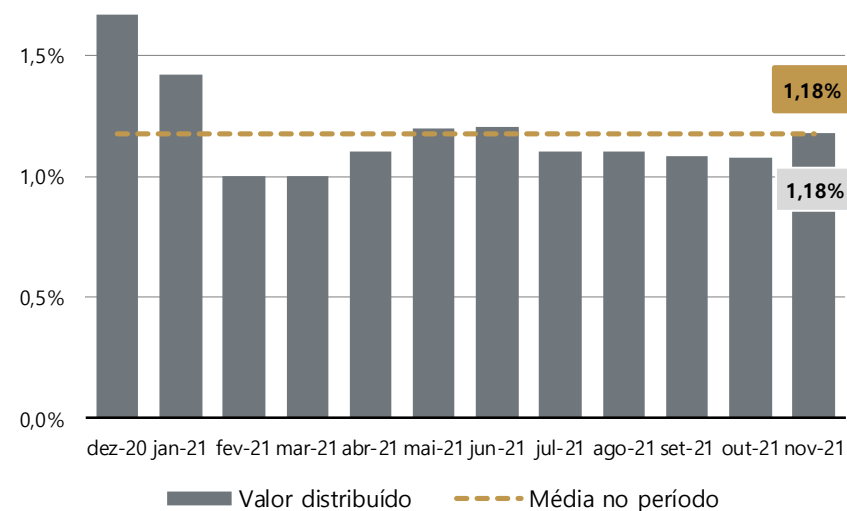
**Gráfico 8: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos<sup>14</sup>**

Acumulado 48 meses - entre dezembro de 2017 e novembro de 2021 (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.



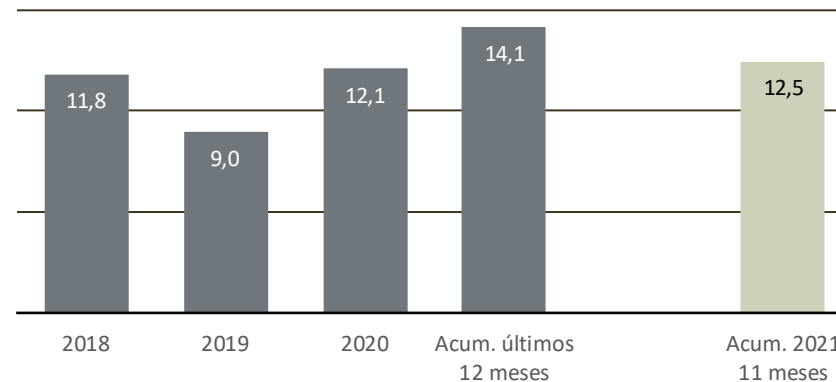
**Gráfico 9: rentabilidade mensal do Fundo**

(% 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>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).

<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 agosto, a cota fechou em R\$ 97,47.

#### Outras informações<sup>17</sup>:

Volume negociado no mês (em R\$)		120.353.769
Média diária (em R\$)		6.017.688
Quantidade de cotas negociadas no mês		1.217.582
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)		98,85
Faixa de negociação (em R\$ - por cota)	Mínimo	96,17
	Máximo	101,44

### IFIX – Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários

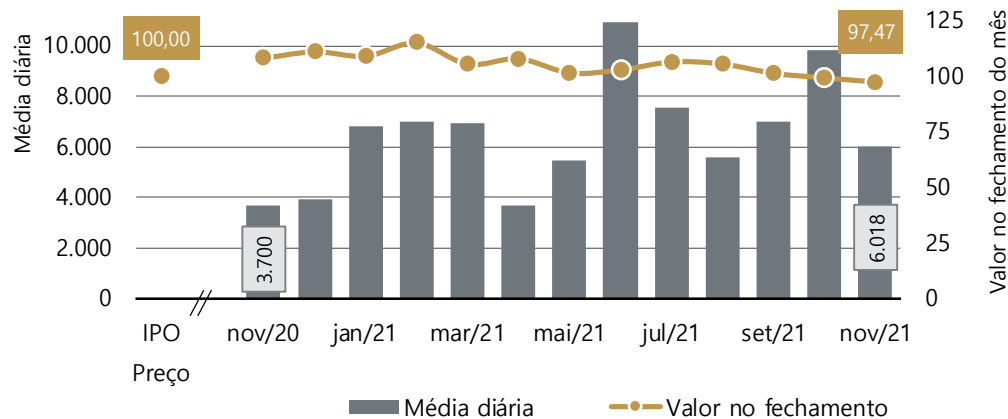
O objetivo do IFIX é ser o indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3. É um índice de retorno total (contempla os divididos distribuídos e a variação das cotações).

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 setembro e dezembro de 2021 da carteira teórica do IFIX, o Fundo RECR11 está representado com um peso de 1,979%.

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)**



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

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



## 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** – Head de Fundos Imobiliários. Com 40 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** – Diretor de Risco e Compliance. Sócio-fundador da REC. Com 21 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** - Fundos Imobiliários de Dívida. Com 22 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 – Fundos Imobiliários de Renda. Sócio-fundador da REC. Com 19 anos de experiência, Marcos é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV e é gestor autorizado pela CVM. Possui certificação CFA e CGA e trabalhou no Morgan Stanley, Lazard, Gávea Investimentos, BFRE e Banco Pan. Participou de operações de M&A e private equity em variados segmentos. Na Gávea, atuou em 3 fundos de private equity, com capital comprometido combinado de US\$2,2 bilhões.

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 e FII REC Fundo de Fundos, com aproximadamente R\$ 3,2 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

\* 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 4040 4443

[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.