



# **PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (PLCR11)**

**Carta Mensal - Janeiro de 2025**

Informações

Objetivo

O FII PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (PLCR11) tem como objetivo obter rendimentos por meio do investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Início do Fundo

O fundo iniciou suas atividades no começo do mês de novembro de 2019, através de uma emissão ICVM 400.

Patrimônio Líquido (31/01/2025)

R\$ 191.727.648,59

Quantidade de Cotas

2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (31/01/2025)

R\$ 90,90

Valor de Mercado da Cota (31/01/2025)

R\$ 71,82

Rendimento Mensal

Pagamento em 14/02/2024

R\$ 0,85/cota

Taxa de Administração e Gestão

Taxa de 1,20% ao ano sobre Patrimônio Líquido.

Taxa de Performance

Não há

Gestor

Plural Gestão de Recursos LTDA.

Administrador

Banco Genial S.A.

COMENTÁRIO DO GESTOR

➤ Destaques da Carteira:

|                                                |                   |                                                         |                                                                  |
|------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 44 CRIs & 1 FII                                | R\$ 0,85          | 64,99% IPCA<br>35,01% CDI                               | 100%                                                             |
| Número de ativos na Carteira                   | Último Rendimento | Indexadores<br>(parte alocada em CRI/FII)               | % de CRIs sênior ou<br>série única                               |
| 2,96 anos                                      | 55,26%            | IPCA + 5,95%<br>CDI + 2,52%                             | IPCA + 9,51%<br>CDI + 2,31%                                      |
| Duration (d.u.) da Carteira<br>(parte alocada) | LTV médio         | Spread Médio de Aquisição<br>(parte alocada em CRI/FII) | Spread Médio Marcação a<br>Mercado<br>(parte alocada em CRI/FII) |

➤ Carteira:

O fundo encerrou janeiro com R\$ 173,3 milhões alocados em 44 CRIs, 2 LCIs e 1 FII. Durante o período, realizamos movimentações estratégicas que resultaram em R\$ 49,7 mil em ganho de capital. No mês, investimos no CRI Iguatemi Fortaleza (19I0737680), que representa 3,39% do patrimônio líquido. A aquisição foi feita a CDI + 1,29%, lastreada nos contratos de locação do Shopping Iguatemi Fortaleza, o nono maior shopping do Brasil, com 96% de ocupação e um NOI robusto de R\$ 133 milhões. A operação conta com alienação fiduciária de uma fração ideal do shopping, equivalente a R\$ 454 milhões, resultando em um LTV conservador de 54%.

Em janeiro de 2025, o panorama econômico brasileiro manteve-se complexo. A inflação continuou a superar as expectativas, com o IPCA registrando alta de 0,52% em dezembro, acumulando 4,83% nos últimos 12 meses, ficando acima da meta de 3% estabelecida pelo Banco Central. Esse cenário levou o Copom a elevar a taxa Selic em 1 ponto percentual, alcançando 13,25%, com indicação de novos aumentos nas próximas reuniões. As projeções do Boletim Focus apontam para uma inflação de 5,51% ao final de 2025, enquanto a taxa Selic é estimada em 15% no mesmo período. Esses dados refletem a persistência das pressões inflacionárias e a necessidade de uma política monetária mais restritiva para assegurar a estabilidade econômica.

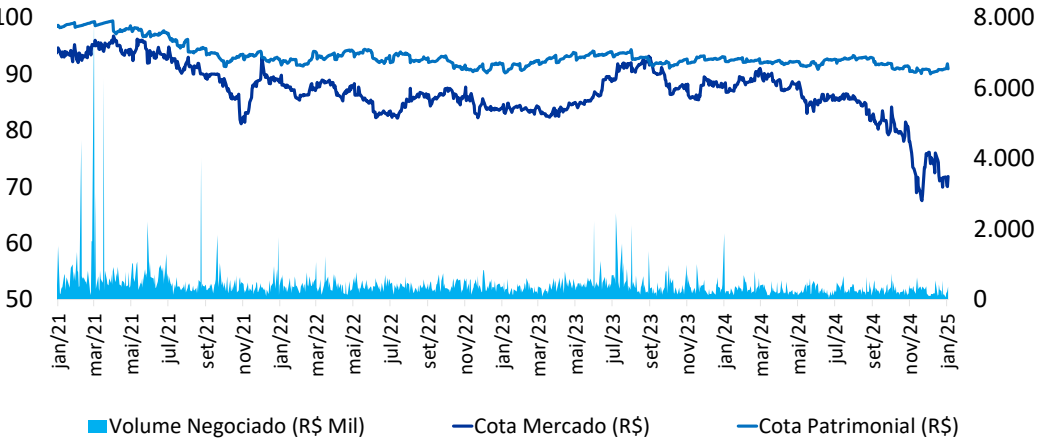
Diante desse cenário, seguimos comprometidos com uma gestão ativa e criteriosa, priorizando a preservação do capital e a alocação em ativos de alta qualidade de crédito. Nosso rigoroso processo de seleção de operações visa segurança e mitigação de riscos, enquanto nosso modelo de monitoramento de portfólio permite a antecipação de potenciais riscos, garantindo gestão eficiente em um cenário incerto.

Fevereiro marca o início da temporada de divulgação dos resultados do quarto trimestre e do fechamento do ano de 2024. Como parte do nosso monitoramento contínuo, analisamos as demonstrações financeiras das companhias investidas para avaliar sua capacidade de pagamento, especialmente em operações com o fluxo atrelado à performance corporativa. Esse acompanhamento permite uma visão detalhada sobre geração de caixa, alavancagem e cobertura da dívida, assegurando uma avaliação precisa dos riscos de crédito e possibilitando decisões ágeis caso sejam identificadas deteriorações financeiras.

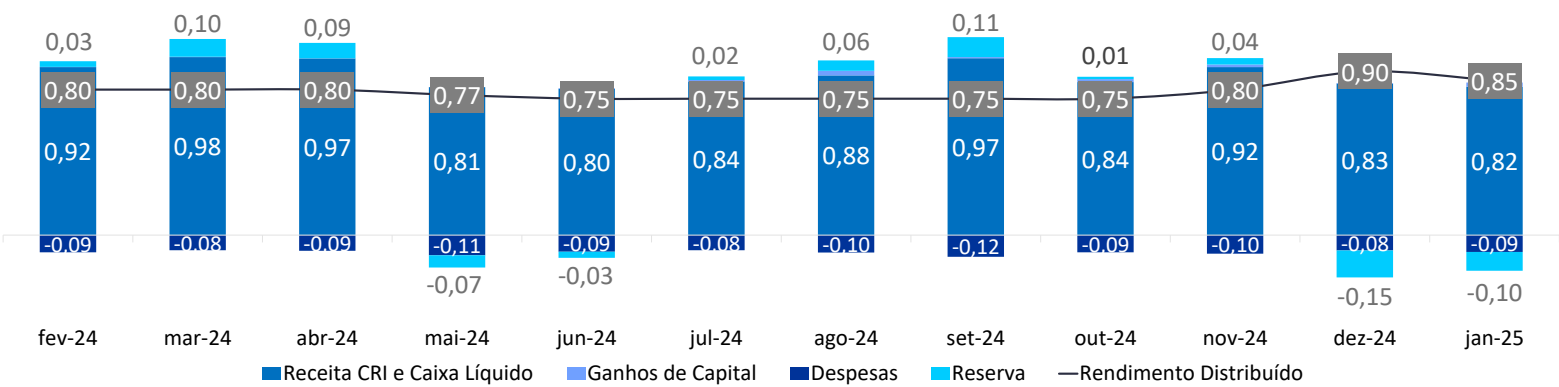
Atualmente, 55,58% do patrimônio líquido está alocado em ativos indexados ao IPCA, com spread médio marcado a mercado de IPCA+9,51% ao ano, o que representa 1,94% acima da NTN-B de referência. Além disso, 29,94% do patrimônio líquido está investido em CRIs/FIIs indexados ao CDI, com spread médio marcado a mercado de 2,31%, e 4,88% alocado em LCIs, com taxa média marcada a mercado de 95,18% do CDI. Em janeiro, o fundo distribuiu R\$ 0,85 por cota, o que corresponde a um DY (dividend yield), sobre a cota a mercado, de 1,18% ao mês (15,16% anualizado), o que representa 117,18% do CDI mensal. Quando comparado à cota patrimonial, o rendimento mensal foi de 0,94%, representando 11,82% ao ano e 92,58% do CDI mensal.

Pipeline de investimentos em análise: I) Financiamento para empreendimento residencial (Taxa: CDI+5,00% a.a.) II) Financiamento para incorporadora (Taxa: CDI+2,00% a.a.) III) Financiamento para concessionária de veículos (Taxa: CDI+4,00% a.a.).

EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO



RENDIMENTO POR COTA (ÚLTIMOS 12 MESES – R\$)



DEMONSTRATIVO DO RESULTADO (DRE)

Para a contabilização dos resultados do mês disponíveis para distribuição, consideram-se os rendimentos dos CRIs, títulos públicos e demais receitas financeiras. Além disto, são apurados os resultados de ganho de capital com a venda dos ativos. Posteriormente é feita a dedução das taxas de gestão, administração, custódia, impostos e demais custos de manutenção do Fundo. Os resultados aqui apresentados são apurados pelo regime de caixa:

| Distribuição dos Resultados (R\$) | Janeiro-2025 | 1º Semestre | 2025      |
|-----------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| CRIs - Juros                      | 1.121.101    | 1.121.101   | 1.121.101 |
| CRIs - Correção Monetária         | 409.310      | 409.310     | 409.310   |
| Aplicações Financeiras            | 244.084      | 244.084     | 244.084   |
| Ganhos no Mercado Secundário      | 49.726       | 49.726      | 49.726    |
| Total Receitas                    | 1.824.221    | 1.824.221   | 1.824.221 |
| Taxa de Gestão e Adm.             | -191.084     | -191.084    | -191.084  |
| Impostos                          | -54.919      | -54.919     | -54.919   |
| Outras Despesas                   | -3.664       | -3.664      | -3.664    |
| Total Despesas                    | -249.667     | -249.667    | -249.667  |
| Lucro Líquido                     | 1.574.554    | 1.574.554   | 1.574.554 |
| Lucro Distribuído                 | 1.792.794    | 1.792.794   | 1.792.794 |
| R\$ / Cota                        | 0,85         | 0,85        | 0,85      |
| % Distribuído                     | 113,86%      | 113,86%     | 113,86%   |

OUTRAS INFORMAÇÕES

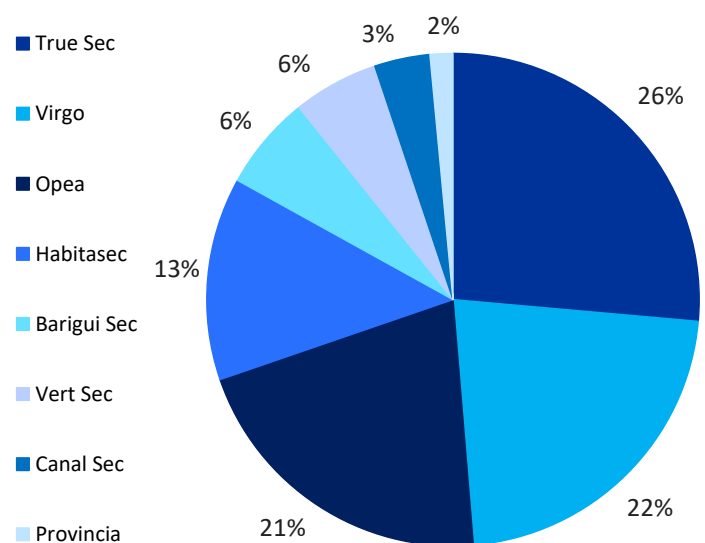
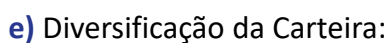
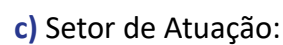
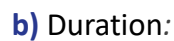
|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Total de ativos na Carteira                  | 47     |
| Montante Investido em CRIs (R\$ M)           | 160,96 |
| Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)          | 1,18%  |
| Dividend Yield Mês (Cota Emissão)            | 0,94%  |
| Volume Diário Médio Negociado no Mês (R\$ M) | 221,26 |
| Duration (anos) da Carteira (Parte Alocada)  | 2,96   |

ADVERTÊNCIA: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de quotas de fundos de investimento. Este documento é confidencial e pretende atingir somente aos destinatários, não podendo ser reproduzido ou retransmitido no todo ou em parte a quaisquer outras pessoas. A Plural Gestão de Recursos LTDA pode efetuar alterações no conteúdo deste documento a qualquer momento. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo e não necessariamente foram auditadas. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Para avaliação da performance do fundo é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor antes de aplicar seus recursos.

OUVIDORIA: [ouvidoria@hancogenial.com](mailto:ouvidoria@hancogenial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Fale com RI: [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

**a) Indexadores e Taxas Médias Brutas:**



**FII PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (PLCR11)**  
**Portfólio do Fundo - Janeiro de 2025**



| #                                                                                                                                                                                                                                 | Apelido             | Código      | Sec. / Servicer | Emissão/<br>Série | Classe | Tipo          | Fator de<br>Correção | Spread de<br>Emissão | Spread de<br>Aquisição | Marcação a<br>Mercado | % PL   | Vcto   | Localização                                                           | Garantias                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|-----------------|-------------------|--------|---------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|--------|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                 | HBR                 | 19G0228153  | Habitasec       | 1/148             | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 6,00%                | 6,35%                  | 8,89%                 | 4,42%  | jul-34 | 2 Santo André/SP e 1 Alphaville/SP                                    | AF, CF, Aval, FR                          |
| 2                                                                                                                                                                                                                                 | Rede D'or NW        | 19H0235501  | True Sec        | 1/214             | Única  | Corporativo   | IPCA +               | 3,88%                | 3,85%                  | 8,10%                 | 4,13%  | jul-31 | 2 Brasília/DF, 1 São Paulo/SP, 1 São Bernardo do Campo/SP             | AF                                        |
| 3                                                                                                                                                                                                                                 | Correios            | 20F0834225  | True Sec        | 1/275             | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 7,00%                | 7,00%                  | 8,33%                 | 4,03%  | mar-31 | Salvador/BA                                                           | AF                                        |
| 4                                                                                                                                                                                                                                 | Shop São Gonçalo    | 19L0928585  | Virgo           | 4/64              | Única  | Shopping      | IPCA +               | 5,06%                | 5,22%                  | 9,77%                 | 3,83%  | dez-34 | São Gonçalo/RJ                                                        | AF, CF, Aval, FR                          |
| 5                                                                                                                                                                                                                                 | Magazine Luiza      | 19L0838850  | Virgo           | 4/57              | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 4,35%                | 4,35%                  | 8,94%                 | 3,52%  | out-30 | Alhandra/PB                                                           | AF, Aval, FR                              |
| 6                                                                                                                                                                                                                                 | BR Properties       | 23H1023846  | True Sec        | 1/179             | Única  | Corporativo   | CDI +                | 2,00%                | 2,91%                  | 1,32%                 | 3,45%  | ago-31 | Jarinú/SP                                                             | AF,CF e FR                                |
| 7                                                                                                                                                                                                                                 | Iguatemi Fortaleza  | 19I0737680  | Habitasec       | 1/163             | Única  | Shopping      | CDI +                | 1,30%                | 1,29%                  | 1,32%                 | 3,39%  | set-34 | Fortaleza/CE                                                          | AF, CF, Aval                              |
| 8                                                                                                                                                                                                                                 | Lar Cooperativa     | 22L1212138  | Habitasec       | 2/17              | Única  | Corporativo   | CDI +                | 2,45%                | 2,45%                  | 2,46%                 | 3,37%  | dez-34 | 17 imóveis no Paraná/PR                                               | AF, FD                                    |
| 9                                                                                                                                                                                                                                 | Comporte            | 23I1270600  | Opea            | 1/163             | Única  | Corporativo   | CDI +                | 3,50%                | 3,50%                  | 3,80%                 | 3,09%  | set-30 | Estado de SP                                                          | AF, CF, Aval, FR                          |
| 10                                                                                                                                                                                                                                | Grupo Mateus        | 20B0980166  | True Sec        | 1/212             | Única  | Corporativo   | IPCA +               | 4,95%                | 4,95%                  | 8,44%                 | 3,09%  | fev-32 | São Luís /MA                                                          | AF, CF, Aval                              |
| 11                                                                                                                                                                                                                                | Localfrio           | 19K0981679  | Virgo           | 4/54              | Sênior | Built to Suit | IPCA +               | 6,00%                | 6,00%                  | 11,01%                | 3,07%  | dez-31 | São Paulo/SP e Itajaí/SC                                              | AF, CF, Aval, FR, Sub                     |
| 12                                                                                                                                                                                                                                | Dinamo AG           | 20K0549411  | Opea            | 1/295             | Única  | Corporativo   | IPCA +               | 8,75%                | 8,75%                  | 14,04%                | 2,39%  | nov-28 | Galpões logísticos localizados em Machado/MG e Santos/SP              | AF, CF, FR, Fiança e Seguros              |
| 13                                                                                                                                                                                                                                | Blumenau Shopping   | 19L0909950  | True Sec        | 246/1             | Única  | Shopping      | CDI +                | 1,25%                | 1,60%                  | 1,59%                 | 2,32%  | dez-29 | Blumenau/SC                                                           | AF                                        |
| 14                                                                                                                                                                                                                                | JSL I               | 20A0977906  | Opea            | 1/261             | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 6,00%                | 5,00%                  | 7,47%                 | 2,11%  | jan-35 | 4 imóveis localizados no RJ e interior de SP e RS                     | AF, Aval, FR, Fiança                      |
| 15                                                                                                                                                                                                                                | JSL II              | 20A0978038  | Opea            | 1/268             | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 6,00%                | 5,00%                  | 7,47%                 | 2,11%  | jan-35 | 4 imóveis localizados no RJ e interior de SP e RS                     | AF, Aval, FR                              |
| 16                                                                                                                                                                                                                                | Azul                | 19I0330886  | Vert Sec        | 1/11              | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 4,50%                | 4,12%                  | 9,36%                 | 2,08%  | jun-28 | Campinas/SP                                                           | AF, Aval, Fiança Bancária                 |
| 17                                                                                                                                                                                                                                | Embraed             | 23E1295288  | Canal Sec       | 1/43              | Única  | Corporativo   | CDI +                | 3,50%                | 3,94%                  | 3,50%                 | 2,07%  | mai-28 | Balneário Camboriú/SC                                                 | AF,CF, FR, FD e Aval                      |
| 18                                                                                                                                                                                                                                | Allos               | 23B0587522  | Opea            | 134/2             | Única  | Corporativo   | CDI +                | 1,23%                | 0,71%                  | 0,69%                 | 2,00%  | mar-30 | Belém                                                                 | Shopping                                  |
| 19                                                                                                                                                                                                                                | BAIT Incorporadora  | 21I0566602  | True Sec        | 1/454             | Única  | Corporativo   | IPCA +               | 7,00%                | 7,00%                  | 7,84%                 | 2,00%  | set-25 | Rio de Janeiro/RJ                                                     | AF, CF, Sub e Aval                        |
| 20                                                                                                                                                                                                                                | São Benedito        | 24C1693601  | Barigui Sec     | 1/29              | Única  | Corporativo   | CDI +                | 3,00%                | 3,50%                  | 3,50%                 | 1,92%  | ago-31 | Mato Grosso                                                           | AF, CF,FO e Aval.                         |
| 21                                                                                                                                                                                                                                | MRV                 | 22I1423539  | True Sec        | 1/98              | Única  | Corporativo   | CDI +                | 3,00%                | 3,00%                  | 3,00%                 | 1,88%  | set-27 | Carteira de vendas Pró-Soluto                                         | CF, FR, FD, Seguro, Reembolso Compulsória |
| 22                                                                                                                                                                                                                                | Sinal               | 20K0568000  | Virgo           | 4/132             | Única  | Corporativo   | IPCA +               | 7,00%                | 7,50%                  | 12,30%                | 1,78%  | nov-32 | Galpão logístico em São Caetano/SP                                    | AF, FR e Fiança                           |
| 23                                                                                                                                                                                                                                | GPA/Assai I         | 19L0840477  | Barigui Sec     | 1/75              | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 4,80%                | 4,90%                  | 9,48%                 | 1,78%  | jan-30 | Caucaia/CE                                                            | AF, FR, FD, Fiança                        |
| 24                                                                                                                                                                                                                                | Cyrela              | 23C1232565  | Opea            | 1/138             | Única  | Corporativo   | CDI +                | 1,50%                | 1,53%                  | 1,50%                 | 1,72%  | abr-26 | GoIânia e Distrito Federal                                            | Aval, FD                                  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Localiza            | 23C0247388  | Virgo           | 89/2              | Única  | Corporativo   | CDI +                | 1,00%                | 0,76%                  | 0,73%                 | 1,62%  | mar-28 | Estado de SP                                                          | Clean                                     |
| 26                                                                                                                                                                                                                                | FII São Benedito    | -           | BR Partners     | -                 | -      | Residencial   | CDI +                | 4,25%                | 4,25%                  | 4,25%                 | 1,57%  | nov-29 | GoIânia/GO                                                            | AF                                        |
| 27                                                                                                                                                                                                                                | Ascenty II          | 20L0710860  | Opea            | 1/311             | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 5,70%                | 5,70%                  | 10,56%                | 1,52%  | mai-30 | Vinhedo/SP                                                            | AF, FD e Seguros                          |
| 28                                                                                                                                                                                                                                | Ascenty             | 20G0798867  | Opea            | 1/282             | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 5,00%                | 5,00%                  | 10,55%                | 1,46%  | abr-30 | Paulínia/SP                                                           | AF, CF, Seguros                           |
| 29                                                                                                                                                                                                                                | Creditas            | 20F0755566  | Vert Sec        | 23/1              | Sênior | Pulverizado   | IPCA +               | 6,60%                | 6,60%                  | 8,95%                 | 1,41%  | jun-40 | 67% SP; 8% RJ; 5% MG; 20% 14 Estados                                  | AF, Sub, Seguros                          |
| 30                                                                                                                                                                                                                                | Kroton Anhanguera   | 12L0023493  | Opea            | 1/81              | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 4,48%                | 4,34%                  | 9,06%                 | 1,29%  | nov-27 | São Bernardo do Campo/SP                                              | AF, Aval                                  |
| 31                                                                                                                                                                                                                                | CashMe II           | 23C0248214  | Provincia       | 1/30              | Sênior | Pulverizado   | IPCA +               | 8,00%                | 8,73%                  | 9,27%                 | 1,26%  | abr-30 | Estado de SP                                                          | AF, Sub e FD                              |
| 32                                                                                                                                                                                                                                | Wimo III            | 21J0856001  | Virgo           | 4/404             | Sênior | Pulverizado   | IPCA +               | 7,00%                | 7,10%                  | 9,34%                 | 1,20%  | ago-36 | Estado de SP                                                          | AF, FR, Sub, FD, Seguros                  |
| 33                                                                                                                                                                                                                                | GPA/Assai III       | 20H0695880  | Barigui Sec     | 1/85              | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 5,00%                | 5,00%                  | 9,71%                 | 1,15%  | ago-35 | 11 lojas, todas em SP, sendo 9 GPA e 2 Extra                          | AF, FR, FD                                |
| 34                                                                                                                                                                                                                                | Souza Cruz I        | 17I0142307  | Virgo           | 4/11              | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 6,00%                | 6,25%                  | 10,38%                | 1,07%  | set-27 | Cachoeirinha/RS                                                       | AF                                        |
| 35                                                                                                                                                                                                                                | Souza Cruz II       | 17I0142635  | Virgo           | 4/12              | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 6,00%                | 6,25%                  | 10,38%                | 1,07%  | set-27 | Cachoeirinha/RS                                                       | AF                                        |
| 36                                                                                                                                                                                                                                | Viver               | 23J1216116  | Canal Sec       | 03/62             | Sênior | Residencial   | IPCA +               | 12,68%               | 12,68%                 | 11,95%                | 0,99%  | out-27 | São Paulo/SP                                                          | AF, CF e FR                               |
| 37                                                                                                                                                                                                                                | Sinal II            | 20K0866670  | Virgo           | 4/152             | Única  | Corporativo   | IPCA +               | 7,00%                | 7,40%                  | 12,28%                | 0,88%  | dez-32 | 2 imóveis localizados em São Paulo/SP, 1 imóvel e 1 terreno em SBC/SP | AF,FR,FD e Fiança                         |
| 38                                                                                                                                                                                                                                | MRV II              | 22L1198359  | True Sec        | 1/108             | Única  | Corporativo   | CDI +                | 3,00%                | 3,00%                  | 3,00%                 | 0,65%  | dez-27 | Carteira de vendas Pró-Soluto                                         | CF, FR, FD, Seguro, Reembolso Compulsória |
| 39                                                                                                                                                                                                                                | 3Z Realty           | 21I0683349  | True Sec        | 1/435             | Sênior | Corporativo   | IPCA +               | 7,50%                | 7,00%                  | 10,08%                | 0,64%  | set-28 | Estado de SP                                                          | AF, CF, FR e FD                           |
| 40                                                                                                                                                                                                                                | You                 | 21L0329277  | Vert Sec        | 1/60              | Única  | Corporativo   | CDI +                | 4,25%                | 4,25%                  | 3,01%                 | 0,62%  | nov-26 | São Paulo/SP                                                          | AF, CF, FR, FD e Aval                     |
| 41                                                                                                                                                                                                                                | Creditas II         | 20J0837185  | Vert Sec        | 1/27              | Sênior | Pulverizado   | IPCA +               | 6,50%                | 6,50%                  | 10,55%                | 0,60%  | out-40 | 67% SP; 9% RJ; 7% PR; 17% 15 Estados                                  | AF, Sub, Seguros                          |
| 42                                                                                                                                                                                                                                | Colmeia             | 19L0810517  | Virgo           | 4/60              | Única  | Residencial   | IPCA +               | 11,00%               | 11,00%                 | 10,10%                | 0,37%  | jun-24 | Fortaleza/CE (bairro Meireles)                                        | AF, CF, Aval, FR                          |
| 43                                                                                                                                                                                                                                | GPA/Assai II        | 20G0703191  | Barigui Sec     | 1/84              | Única  | Built to Suit | IPCA +               | 5,00%                | 5,00%                  | 9,40%                 | 0,36%  | jul-35 | 7 lojas, todas no Estado de SP                                        | AF, FR, FD, Fiança                        |
| 44                                                                                                                                                                                                                                | Vitacon II          | 22F0236430  | ID              | 1/23              | Sênior | Residencial   | CDI +                | 4,50%                | 4,41%                  | 4,50%                 | 0,28%  | mai-26 | 2 imóveis em regiões nobres de São Paulo/SP                           | AF, CF, FR, FD, FO, Fiança                |
| 45                                                                                                                                                                                                                                | Nex Group           | 20D0809562  | Virgo           | 4/98              | Única  | Residencial   | CDI +                | 7,00%                | 7,00%                  | 7,92%                 | 0,01%  | jan-26 | Canoas/RS                                                             | AF, CF, Aval, FR                          |
| 46                                                                                                                                                                                                                                | LCI Caixa Econômica | 24C01528957 | -               | -                 | -      | -             | % CDI                | 95,00%               | 94,90%                 | 94,90%                | 2,13%  | mar-25 | -                                                                     | -                                         |
| 47                                                                                                                                                                                                                                | LCI Caixa Econômica | 24G02287440 | -               | -                 | -      | -             | % CDI                | 95,40%               | 95,40%                 | 95,40%                | 2,74%  | jul-26 | -                                                                     | -                                         |
| Carteira de CRIs                                                                                                                                                                                                                  |                     |             |                 |                   |        |               |                      | CDI +                | 2,52%                  | 2,31%                 | 29,94% | 90,40% |                                                                       |                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                     |             |                 |                   |        |               |                      | IPCA +               | 5,95%                  | 9,51%                 | 55,58% |        |                                                                       |                                           |
| Legenda das Garantias: AF - Alienação Fiduciária; CF - Cessão Fiduciária; FR - Fundo de Reserva; Sub - Subordinação; FI - Fundo de Juros; FI - Fiança; Locatária: FR - Fundo de Obra; FD - Fundo de Despesas; Seguros - MIP e FDI |                     |             |                 |                   |        |               |                      |                      |                        |                       |        |        |                                                                       |                                           |

DETALHAMENTO DO PORTFÓLIO

|                                                                                    |                                                                                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Colmeia                                                                            |                                                                                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|    | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV na Aquisição<br>Duration (anos)<br>Código | jun-24<br>IPCA +<br>11,00%<br>0,37%<br>8%<br>0,1<br>19L0810517               | <b>Lastro</b><br>- Empreendimento Residencial de alto padrão<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Cessão Fiduciária<br>- Aval<br>- Fundo de Reserva                 |
| Shop São Gonçalo                                                                   |                                                                                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|    | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV na Aquisição<br>Duration (anos)<br>Código | dez-34<br>IPCA +<br>5,22%<br>3,83%<br>23%<br>4,6<br>19L0928585               | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação com lojistas e com acionista<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Cessão Fiduciária<br>- Aval<br>- Fundo de Reserva          |
| Rede D'Or NW                                                                       |                                                                                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|    | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV na Aquisição<br>Duration (anos)<br>Código | jul-31<br>IPCA +<br>3,85%<br>4,13%<br>57%<br>3,1<br>19H0235501               | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária                                                                                      |
| Kroton Anhanguera                                                                  |                                                                                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|    | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV na Aquisição<br>Duration (anos)<br>Código | nov-27<br>IPCA +<br>4,34%<br>1,29%<br>28%<br>1,5<br>12L0023493               | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Aval                                                            |
| Localfrio                                                                          |                                                                                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|   | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV na Aquisição<br>Duration (anos)<br>Código | dez-31<br>IPCA +<br>6,00%<br>3,07%<br>56%<br>3,3<br>19K0981679               | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Cessão Fiduciária<br>- Aval<br>- Fundo de Reserva / Subordinação (série sênior) |
| Grupo Mateus                                                                       |                                                                                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|  | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV na Aquisição<br>Duration (anos)<br>Código | fev-32<br>IPCA +<br>4,95%<br>3,09%<br>194%<br>3,3<br>20B0980166              | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação, sendo 3 Atacarejos e 2 CDs<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Cessão Fiduciária<br>- Aval                                 |
| Azul                                                                               |                                                                                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|  | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV na Aquisição<br>Duration (anos)<br>Código | jun-28<br>IPCA +<br>4,12%<br>2,08%<br>41%<br>1,7<br>19I0330886               | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Aval<br>- Fiança Bancária                                       |
| HBR                                                                                |                                                                                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|  | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV na Aquisição<br>Duration (anos)<br>Código | jul-34<br>IPCA +<br>6,35%<br>4,42%<br>45%<br>4,1<br>19G0228153               | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Cessão Fiduciária<br>- Aval<br>- Fundo de Reserva               |
| Souza Cruz I                                                                       |                                                                                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|  | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV na Aquisição<br>Duration (anos)<br>Código | set-27<br>IPCA +<br>6,25%<br>31,01%<br>19%<br>1,2<br>17I0142307 e 20H0695880 | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária                                                                      |

|                                                                                    |                                                                                          |                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Magazine Luiza</b>                                                              |                                                                                          |                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|    | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV<br>Duration (anos)<br>Código | out-30<br>IPCA +<br>4,35%<br>3,52%<br>70%<br>2,7<br>19L0838850              | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.<br><br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Aval<br>- Fundo de Reserva                                               |
| <b>Nex Group</b>                                                                   |                                                                                          |                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|    | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV<br>Duration (anos)<br>Código | jan-26<br>CDI +<br>7,00%<br>0,01%<br>1%<br>0,9<br>20D0809562                | <b>Lastro</b><br>- Empreendimentos Residenciais.<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Cessão Fiduciária<br>- Aval<br>- Fundo de Reserva                                           |
| <b>Creditas</b>                                                                    |                                                                                          |                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|    | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV<br>Duration (anos)<br>Código | jun-40<br>IPCA +<br>6,60%<br>1,41%<br>38%<br>5,5<br>20F0755566              | <b>Lastro</b><br>- Empreendimentos Residenciais.<br><br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Seguros<br>- Subordinação (série sênior)                                                |
| <b>Correios</b>                                                                    |                                                                                          |                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|    | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV<br>Duration (anos)<br>Código | mar-31<br>IPCA +<br>7,00%<br>4,03%<br>59%<br>2,9<br>20F0834225              | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.<br><br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária                                                                               |
| <b>Ascenty</b>                                                                     |                                                                                          |                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|   | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV<br>Duration (anos)<br>Código | abr-30<br>IPCA +<br>5,00%<br>1,46%<br>48%<br>2,5<br>20G0798867              | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Cessão Fiduciária<br>- Seguros                                               |
| <b>GPA/Assai III</b>                                                               |                                                                                          |                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|  | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV<br>Duration (anos)<br>Código | ago-35<br>IPCA +<br>5,00%<br>1,15%<br>62%<br>4,8<br>20H0695880              | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico, modalidade <i>Sale &amp; Leaseback</i> .<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Fundo de Reserva<br>- Fundo de Despesas<br>- Fiança |
| <b>JSL I</b>                                                                       |                                                                                          |                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|  | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV<br>Duration (anos)<br>Código | jan-35<br>IPCA +<br>5,00%<br>4,21%<br>63%<br>4,5<br>20A0977906 e 20A0978038 | <b>Lastro</b><br>- Contrato de Locação Atípico, modalidade <i>Sale &amp; Leaseback</i> .<br><b>Garantias</b><br>- Alienação Fiduciária<br>- Aval<br>- Fundo de Reserva                          |
| <b>São Benedito</b>                                                                |                                                                                          |                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|  | Vencimento<br>Indexador<br>Taxa de Aquisição<br>% PL<br>LTV<br>Duration (anos)<br>Código | ago-31<br>CDI +<br>3,50%<br>1,92%<br>29%<br>3,5<br>24C1693601               | <b>Lastro</b><br>- Empreendimentos residenciais<br><br><b>Garantias</b><br>- Aval<br>- Alienação Fiduciária<br>- Cessão Fiduciária                                                              |

**Sinal**



|                   |            |
|-------------------|------------|
| Vencimento        | nov-32     |
| Indexador         | IPCA +     |
| Taxa de Aquisição | 7,50%      |
| % PL              | 1,78%      |
| LTV               | 49%        |
| Duration (anos)   | 3,5        |
| Código            | 20K0568000 |

**Lastro**  
- Contratos de locação de concessionárias.

**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Fiança  
- Fundo de Reserva

**Dinamo AG**



|                   |            |
|-------------------|------------|
| Vencimento        | nov-28     |
| Indexador         | IPCA +     |
| Taxa de Aquisição | 8,75%      |
| % PL              | 2,39%      |
| LTV               | 33%        |
| Duration (anos)   | 1,8        |
| Código            | 20K0549411 |

**Lastro**  
- Contratos de locação de galpões da companhia em MG e SP.

**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária / Endosso dos seguros patrimoniais  
- Fundo de Reserva  
- Fiança

**Sinal II**



|                   |            |
|-------------------|------------|
| Vencimento        | dez-32     |
| Indexador         | IPCA +     |
| Taxa de Aquisição | 7,40%      |
| % PL              | 0,88%      |
| LTV               | 47%        |
| Duration (anos)   | 3,5        |
| Código            | 20K0866670 |

**Lastro**  
- Contratos de locação de concessionárias.

**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Fiança  
- Fundo de Reserva  
- Fundo de Despesas

**Ascenty II**



|                   |            |
|-------------------|------------|
| Vencimento        | mai-30     |
| Indexador         | IPCA +     |
| Taxa de Aquisição | 5,70%      |
| % PL              | 1,52%      |
| LTV               | 52%        |
| Duration (anos)   | 2,4        |
| Código            | 20L0710860 |

**Lastro**  
- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.

**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Endosso de seguros dos imóveis  
- Fundo de Despesas

**GPA/Assai I**



|                   |            |
|-------------------|------------|
| Vencimento        | jan-30     |
| Indexador         | IPCA +     |
| Taxa de Aquisição | 4,90%      |
| % PL              | 1,78%      |
| LTV               | 36%        |
| Duration (anos)   | 2,4        |
| Código            | 19L0840477 |

**Lastro**  
- Contrato de Locação Atípico, modalidade *Sale & Leaseback*.

**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Fundo de Reserva  
- Fundo de Despesas  
- Fiança

**GPA/Assai II**



|                   |            |
|-------------------|------------|
| Vencimento        | jul-35     |
| Indexador         | IPCA +     |
| Taxa de Aquisição | 5,00%      |
| % PL              | 0,36%      |
| LTV               | 63%        |
| Duration (anos)   | 4,8        |
| Código            | 20G0703191 |

**Lastro**  
- Contrato de Locação Atípico, modalidade *Sale & Leaseback*.

**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Fundo de Reserva  
- Fundo de Despesas  
- Fiança

**Creditas II**



|                   |            |
|-------------------|------------|
| Vencimento        | out-40     |
| Indexador         | IPCA +     |
| Taxa de Aquisição | 6,50%      |
| % PL              | 0,60%      |
| LTV               | 24%        |
| Duration (anos)   | 6,1        |
| Código            | 20J0837185 |

**Lastro**  
- Empreendimentos Residenciais.

**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Seguros  
- Subordinação (série sênior)

**BAIT Incorporadora**



|                   |            |
|-------------------|------------|
| Vencimento        | set-25     |
| Indexador         | IPCA +     |
| Taxa de Aquisição | 7,00%      |
| % PL              | 2,00%      |
| LTV               | 32%        |
| Duration (anos)   | 0,6        |
| Código            | 21I0566602 |

**Lastro**  
- Terreno localizado na zona sul da cidade do Rio de Janeiro.

**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária  
- Subordinação (série sênior)  
- Aval

**3Z Realty**



|                   |            |
|-------------------|------------|
| Vencimento        | set-28     |
| Indexador         | IPCA +     |
| Taxa de Aquisição | 7,00%      |
| % PL              | 0,64%      |
| LTV               | 14%        |
| Duration (anos)   | 1,5        |
| Código            | 21I0683349 |

**Lastro**  
- Empreendimentos residenciais localizados em diversas cidades do Estado de SP.

**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva  
- Fundo de Despesas

**Wimo III**



Vencimento ago-36  
Indexador IPCA + 7,10%  
Taxa de Aquisição 1,20%  
LTV 34%  
Duration (anos) 4,8  
Código 21J0856001

**Lastro**  
- Empreendimentos Residenciais.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Subordinação  
- Seguros  
- Fundo de Reserva

**YOU**



Vencimento nov-26  
Indexador CDI + 4,25%  
Taxa de Aquisição 0,62%  
LTV 59%  
Duration (anos) 1,5  
Código 21L0329277

**Lastro**  
- Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva  
- Fundo de Despesas

**Comporte**



Vencimento set-30  
Indexador CDI + 3,50%  
Taxa de Aquisição 3,09%  
LTV 60%  
Duration (anos) 2,8  
Código 23I1270600

**Lastro**  
- Imóveis comerciais  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva  
- Aval

**Vitacon II**



Vencimento mai-26  
Indexador CDI + 4,41%  
Taxa de Aquisição 0,28%  
LTV 7%  
Duration (anos) 1,2  
Código 22F0236430

**Lastro**  
- Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obra  
- Fiança dos sócios

**Allos**



Vencimento mar-30  
Indexador CDI + 0,71%  
Taxa de Aquisição 2,00%  
LTV 250%  
Duration (anos) 3,3  
Código 23B0587522

**Lastro**  
- Aluguel dos Lojistas.  
**Garantias**  
- Boulevard Shopping Belém LTV 198%.

**MRV**



Vencimento set-27  
Indexador CDI + 3,00%  
Taxa de Aquisição 1,88%  
LTV 53%  
Duration (anos) 2,1  
Código 22I1423539

**Lastro**  
- Empreendimentos residenciais.  
**Garantias**  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva  
- Apólice de Seguro  
- Reembolso Compulsório  
- Fundo de Reserva

**CashMe II**



Vencimento abr-30  
Indexador IPCA + 8,73%  
Taxa de Aquisição 1,26%  
LTV 45%  
Duration (anos) 0,3  
Código 23C0248214

**Lastro**  
- Empreendimentos residenciais.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva; Fundo de Despesas  
- Subordinação (série sênior)

**Cyrela**



Vencimento abr-26  
Indexador CDI + 1,53%  
Taxa de Aquisição 1,72%  
LTV 0%  
Duration (anos) 1,1  
Código 23C1232565

**Lastro**  
- Aquisição de Terrenos.  
**Garantias**  
- Aval Cyrela  
- Fundo de Reserva

**Embraed**



Vencimento mai-28  
Indexador CDI + 3,94%  
Taxa de Aquisição 2,07%  
LTV 49%  
Duration (anos) 1,5  
Código 23E1295288

**Lastro**  
- Empreendimentos residenciais.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva, Fundo de Despesa  
- Aval

**Viver**



Vencimento out-27  
Indexador IPCA + 12,68%  
Taxa de Aquisição 0,99%  
LTV 55%  
Duration (anos) 2,2  
Código 23J1216116

**Lastro**  
- Empreendimentos residenciais.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva

**MRV II**



Vencimento dez-27  
Indexador CDI +  
Taxa de Aquisição 3,00%  
% PL 0,65%  
LTV 46%  
Duration (anos) 2,3  
Código 22L1198359

**Lastro**  
- Empreendimentos residenciais.  
**Garantias**  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva  
- Apólice de Seguro  
- Reembolso Compulsório  
- Fundo de Reserva

**Br Properties**



Vencimento ago-31  
Indexador CDI +  
Taxa de Aquisição 2,91%  
% PL 3,45%  
LTV 37%  
Duration (anos) 3,4  
Código 23H1023846

**Lastro**  
- Reembolsos imobiliários.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva

**Blumenau Shopping**



Vencimento dez-29  
Indexador CDI +  
Taxa de Aquisição 1,60%  
% PL 2,32%  
LTV 30%  
Duration (anos) 2,0  
Código 19L0909950

**Lastro**  
- Ativos imobiliários associado ao Shopping.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária

**Lar Cooperativa**



Vencimento dez-34  
Indexador CDI +  
Taxa de Aquisição 2,45%  
% PL 3,37%  
LTV 69%  
Duration (anos) 3,3  
Código 22L1212138

**Lastro**  
- Construção de supermercados.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Fundo de Despesa

**Localiza**



Vencimento mar-28  
Indexador CDI +  
Taxa de Aquisição 0,76%  
% PL 1,62%  
LTV 0%  
Duration (anos) 2,5  
Código 23C0247388

**Lastro**  
- Aluguel de Veículos.

**FII São Benedito**



Vencimento nov-29  
Indexador CDI +  
Taxa de Aquisição 4,25%  
% PL 1,57%  
LTV 65%  
Duration (anos) -  
Código -

**Lastro**  
- Empreendimento Residencial de alto padrão.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária

**Iguatemi Fortaleza**



Vencimento set-34  
Indexador CDI +  
Taxa de Aquisição 1,29%  
% PL 3,39%  
LTV 54%  
Duration (anos) 3,5  
Código 19I0737680

**Lastro**  
- Aluguel dos Lojistas.  
**Garantias**  
- Alienação Fiduciária  
- Cessão Fiduciária  
- Fundo de Reserva  
- Aval

## GLOSSÁRIO

**Correção Monetária:** São ajustes contábeis e financeiros, exercidos para o reajuste da moeda em relação a inflação. Eles são realizados por meio da atualização do saldo devedor pelo indexador de referência (IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC etc.).

**CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários):** É um instrumento de securitização, lastreado em recebíveis de natureza imobiliária, distribuídos como título de renda fixa e que gera um direito de crédito ao investidor.

**Dividend Yield (DY):** Dividendo distribuído / valor da cota em uma determinada data.

**Duration:** Duration é o prazo médio no qual o investidor irá receber o investimento feito ao adquirir um título, geralmente medido em meses ou anos.

**Ganho de Capital:** Diferença positiva entre o valor de venda de um bem e seu valor de compra.

**LCI (Letra de Crédito Imobiliário):** São títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.

**Liquidez diária ou mensal do Fundo:** Volume financeiro das cotas do fundo negociado na B3.

**LTV (Loan-to-Value):** Saldo devedor da operação / valor da garantia.

**NTN-B:** As Notas do Tesouro Nacional série B são títulos públicos com rentabilidade vinculada à variação do IPCA acrescida de juros, utilizada como taxa de referência para precificação de ativos de crédito privado.

**Razão de Garantia:** Valor da Garantia / saldo devedor. É o inverso do LTV. **Receita de Estruturação:** Taxa cobrada do devedor, em percentual da operação ou valor fixo, para a estruturação de uma nova operação.

**Reservas:** Resultado realizado, passível de distribuição, em reserva para futura distribuição.

**Resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído:** O Fundo segue a apuração pelo regime caixa, onde a distribuição da inflação está limitada ao “resultado caixa”. Vale destacar que, nos casos em que a correção monetária for maior do que amortização, essa diferença é acumulada mês a mês, sendo distribuída posteriormente.

**Spread Over:** Diferença da taxa cobrada de uma ou mais operações e a taxa de referência (ex. NTN-B) de mesma duration.