



PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (PLCR11)

Carta Mensal - Abril 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 (30/04/2025)

R\$ 192.745.098,95

Quantidade de Cotas

2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (30/04/2025)

R\$ 91,38

Valor de Mercado da Cota (30/04/2025)

R\$ 81,16

Rendimento Mensal

Pagamento em 15/05/2025

R\$ 0,90/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:

43 CRIs / 1 LCIs / 1 FII	R\$ 0,90	64,02% IPCA 35,98% CDI	100%
Número de ativos na Carteira	Último Rendimento	Indexadores (parte alocada em CRI/FII)	% de CRIs sênior ou série única
2,9 anos	46,82%	IPCA + 5,91% CDI + 2,50%	IPCA + 10,02% CDI + 2,14%
Duration (d.u.) da Carteira (parte alocada)	LTV médio	Spread Médio de Aquisição (parte alocada em CRI/FII)	Spread Médio Marcação a Mercado (parte alocada em CRI/FII)

➤ Carteira:

Neste mês de abril, o fundo terminou com R\$ 167,4 milhões alocados em 45 CRIs, 1 LCIs e 1 FII. No mês tivemos o vencimento do CRI Colmeia e, no mercado secundário, tivemos o aumento marginal nas operações do CRI Allos III e CRI Iguatemi Fortaleza. Com isso o fundo finalizou o período com 86,78% do portfólio alocado.

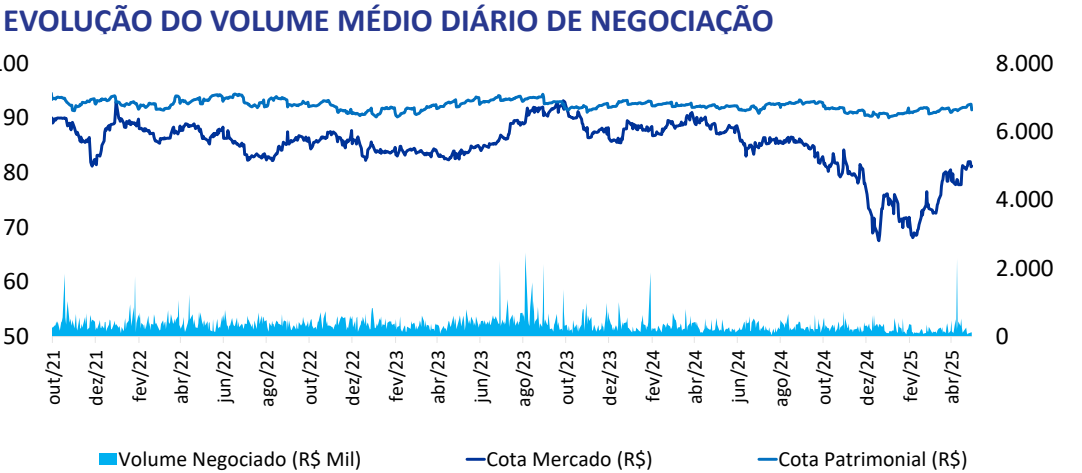
No cenário doméstico, a inflação de março registrou alta de 0,56%, acumulando 5,48% nos últimos 12 meses, impulsionado principalmente pelo aumento nos preços dos alimentos. As projeções do Boletim Focus indicam inflação de 5,55% ao final de 2025 e manutenção da taxa Selic em torno de 15%, o que reforça um ambiente marcado por pressão inflacionária persistente e juros elevados. No contexto externo, a conjuntura global permanece volátil, com os dados de inflação resiliente nos Estados Unidos, adiando as expectativas de flexibilização monetária. Diante desse cenário desafiador, seguimos avaliando novas oportunidades de investimento com cautela, priorizando operações indexadas ao CDI e com estruturas robustas de garantias, de modo a manter a resiliência e previsibilidade do portfólio.

No mês de abril, acompanhamos o não pagamento do contrato de locação vinculado à operação dos Correios, que lastreia o CRI da 275ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora. A securitizadora notificou os garantidores, conforme previsto nos documentos da operação, e convocará assembleia de investidores para deliberar sobre os próximos passos, incluindo a possibilidade de recompra compulsória dos créditos. Vale destacar que a operação conta com garantia real na forma de alienação fiduciária de um galpão logístico localizado na Via BA-535, 991, região metropolitana de Salvador, entre a capital e cidade de Lauro Freitas com o LTV de 57,6%. Seguimos monitorando o caso de perto e em contato com os agentes envolvidos. Reforçamos que todas as demais operações da carteira seguem adimplentes.

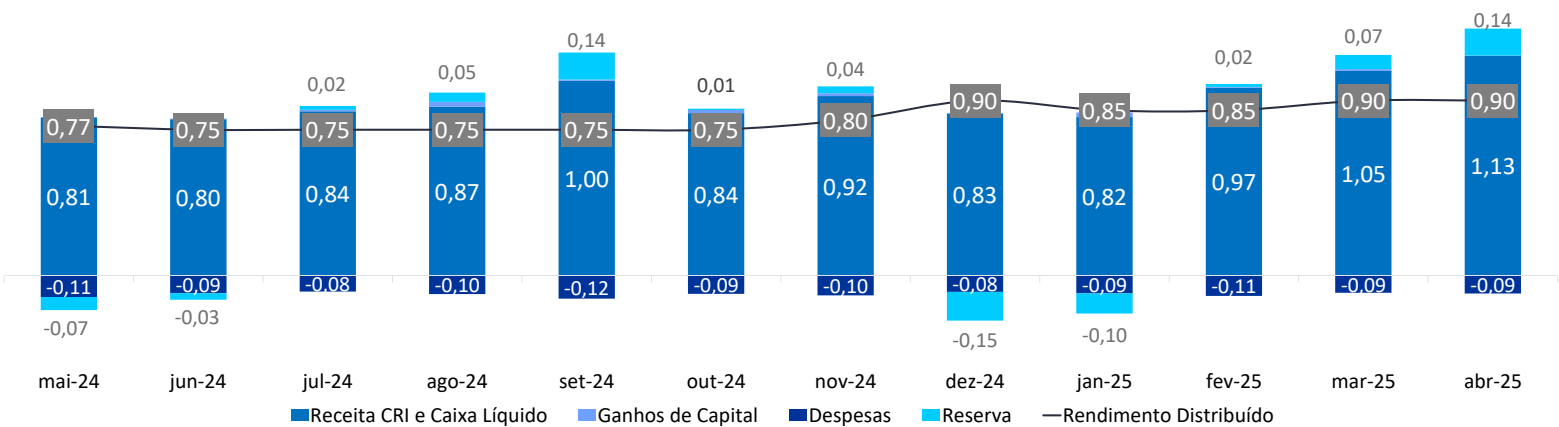
O processo de investimento visa segurança e mitigação de riscos, com foco na análise criteriosa de crédito, estrutura e garantias. O modelo de acompanhamento contínuo do portfólio permite agir de forma rápida diante de potenciais riscos, reforçando uma gestão eficiente em um ambiente econômico desafiador. Mantemos atenção especial a setores mais sensíveis à dinâmica de juros e, até o momento, os resultados financeiros reportados pelas companhias investidas seguem em linha com as projeções da equipe.

O fundo encerra o mês com 53,69% do patrimônio líquido indexado ao IPCA, com spread médio marcado a mercado de IPCA+10,02%, o que representa 2,27% acima da NTN-B de referência, 30,18% do patrimônio líquido está investido em CRIs/FIIs indexados ao CDI, com spread médio marcado a mercado de 2,14% e 2,90% alocado em LCI com taxa média marcada a mercado de 98,40% do CDI. No mês, o fundo distribuiu R\$ 0,90 por cota, o que corresponde a um DY (dividend yield), sobre a cota a mercado, de 1,11% ao mês (14,15% anualizado), o que representa 105,02% do CDI mensal. Quando comparado à cota patrimonial, o rendimento mensal foi de 0,98%, representando 12,48% ao ano e 93,27% do CDI mensal.

Pipeline de investimentos em análise: Financiamento para término de obra (IPCA + 13,00%); Financiamento de carteira pró soluto (IPCA + 12%).



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\$)	Abril-2025	1º Semestre	2025
CRIs - Juros	1.226.547	5.002.156	5.002.156
CRIs - Correção Monetária	754.022	2.256.818	2.256.818
Aplicações Financeiras	460.498	1.308.045	1.308.045
Ganhos no Mercado Secundário	867	76.624	76.624
Total Receitas	2.441.933	8.643.643	8.643.643
Taxa de Gestão e Adm.	-174.384	-749.439	-749.439
Impostos	-54.677	-200.282	-200.282
Outras Despesas	-21.534	-51.102	-51.102
Total Despesas	-250.596	-1.000.822	-1.000.822
Lucro Líquido	2.191.338	7.642.821	7.642.821
Lucro Distribuído	1.898.252	7.382.091	7.382.091
R\$ / Cota	0,90	3,50	3,50
% Distribuído	86,63%	96,59%	96,59%

OUTRAS INFORMAÇÕES

Total de ativos na Carteira	45
Montante Investido em CRIs (R\$ M)	158,66
Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)	1,11%
Dividend Yield Mês (Cota Patrimonial)	0,98%
Volume Diário Médio Negociado no Mês (R\$ M)	327,53
Duration (anos) da Carteira (Parte Alocada)	2,90

INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

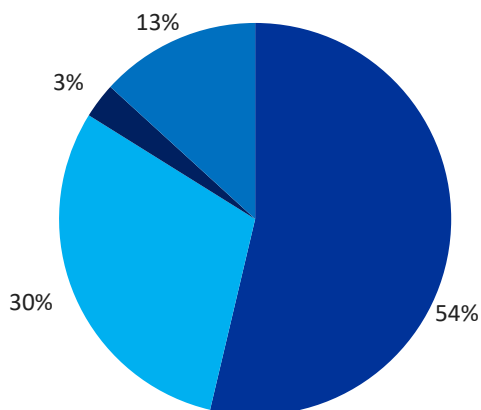
a) Indexadores e Taxas Médias Brutas:

Marcação a Mercado

- IPCA + 10,02%
- CDI + 2,14%
- 98,40% CDI
- Selic

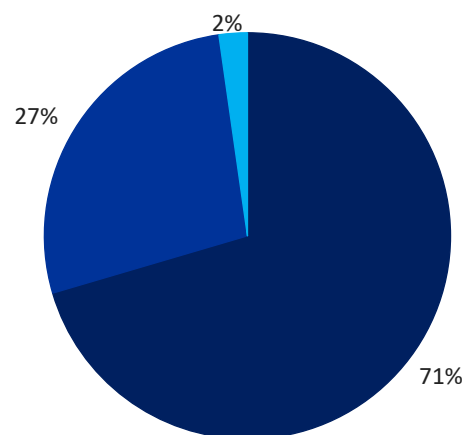
Aquisição

- IPCA + 5,91%
- CDI + 2,50%
- 95,40% CDI
- Selic



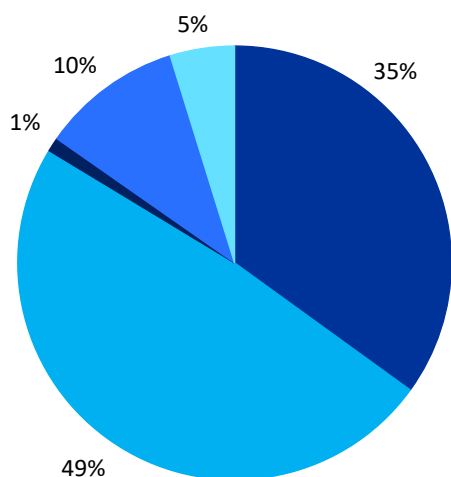
b) Duration:

- Entre 2 e 5 anos
- Menos de 2 anos
- Entre 5 e 10 anos



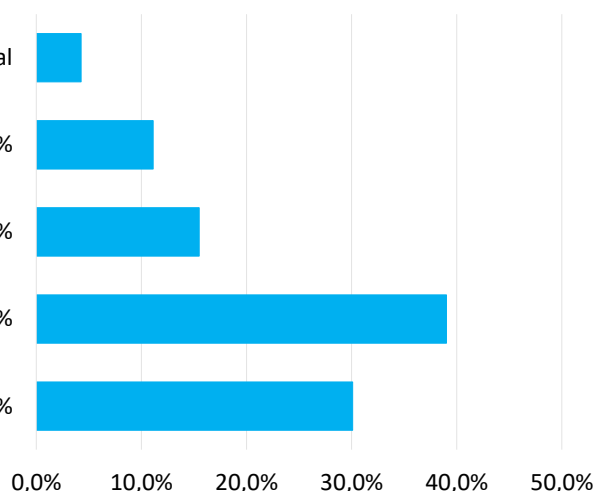
c) Setor de Atuação:

- Built to Suit
- Corporativo
- Residencial
- Shopping
- Pulverizado



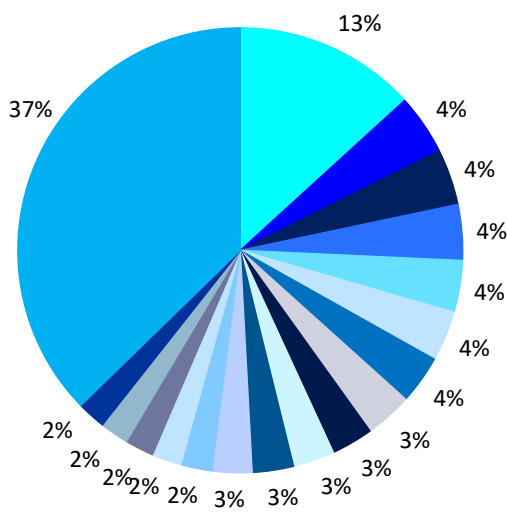
d) LTV na Aquisição (loan to value):

- Sem Garantia Real
- >=81%
- 61% - 80%
- 41% - 60%
- <=40%



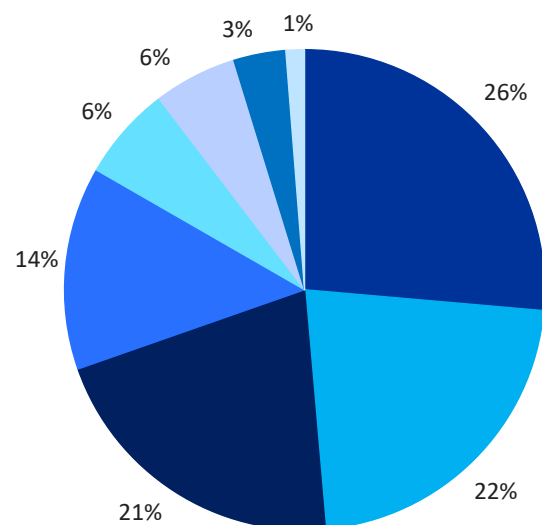
e) Diversificação da Carteira:

- Caixa
- HBR
- Correios
- Rede D'or NW
- Shop São Gonçalo
- Lar Cooperativa
- Br Properties
- Magazine Luiza
- Grupo Mateus
- Localfrio
- Comporte
- LCI Caixa
- Dinamo AG
- Blumenau Shopping
- JSL I
- JSL II
- Allos
- OUTROS



f) Securitizadora:

- True Sec
- Virgo
- Opea
- Habitasec
- Barigui Sec
- Vert Sec
- Canal Sec
- Provincia



	Apelido	Código	Sec. / Servicer	Emissão/Série	Classe	Tipo	Fator de Correção	Spread de Emissão	Spread de Aquisição	Marcação a Mercado	% PL	Vcto	Localização	Garantias
1	HBR	19G0228153	Habitasec	1/148	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,35%	8,80%	4,40%	jul-34	2 Santo André/SP e 1 Alphaville/SP	AF, CF, Aval, FR
2	Correios	20F0834225	True Sec	1/275	Única	Built to Suit	IPCA +	7,00%	7,10%	8,55%	4,06%	mar-31	Salvador/BA	AF
3	Rede D'or NW	19H0235501	True Sec	1/214	Única	Corporativo	IPCA +	3,88%	3,85%	8,21%	4,04%	jul-31	2 Brasília/DF, 1 São Paulo/SP, 1 São Bernardo do Campo/SP	AF
4	Shop São Gonçalo	19L0928585	Virgo	4/64	Única	Shopping	IPCA +	5,06%	5,22%	9,68%	3,76%	dez-34	São Gonçalo/RJ	AF, CF, Aval, FR
5	Lar Cooperativa	22L1212138	Habitasec	2/17	Única	Corporativo	CDI +	2,45%	2,39%	1,83%	3,65%	dez-34	17 imóveis no Paraná/PR	AF, FD
6	BR Properties	23H1023846	True Sec	1/179	Única	Corporativo	CDI +	2,00%	2,85%	1,31%	3,53%	ago-31	Jarinú/SP	AF,CF e FR
7	Magazine Luiza	19L0838850	Virgo	4/57	Única	Built to Suit	IPCA +	4,35%	4,35%	9,16%	3,42%	set-30	Alhandra/PB	AF, Aval, FR
8	Iguatemi Fortaleza	19I0737680	Habitasec	1/163	Única	Shopping	CDI +	1,30%	1,28%	1,00%	3,20%	set-34	Fortaleza/CE	AF, CF, Aval
9	Grupo Mateus	20B0980166	True Sec	1/212	Única	Corporativo	IPCA +	4,95%	4,95%	8,48%	3,04%	fev-32	São Luís /MA	AF, CF, Aval
10	Localfrio	19K0981679	Virgo	4/54	Sênior	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	11,13%	3,02%	dez-31	São Paulo/SP e Itajaí/SC	AF, CF, Aval, FR, Sub
11	Comporte	23I1270600	Opea	1/163	Única	Corporativo	CDI +	3,50%	3,50%	4,23%	3,00%	set-30	Estado de SP	AF, CF, Aval, FR
12	Dinamo AG	20K0549411	Opea	1/295	Única	Corporativo	IPCA +	8,75%	8,75%	14,92%	2,27%	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%	1,59%	1,59%	2,15%	dez-29	Blumenau/SC	AF
14	JSL I	20A0977906	Opea	1/261	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	5,00%	7,36%	2,09%	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%	7,36%	2,09%	jan-35	4 imóveis localizados no RJ e interior de SP e RS	AF, Aval, FR
16	Allos	23B0587522	Opea	134/2	Única	Corporativo	CDI +	1,23%	0,69%	0,46%	2,08%	mar-30	Belém	Shopping
17	Embraed	23E1295288	Canal Sec	1/43	Única	Corporativo	CDI +	3,50%	3,94%	3,01%	1,98%	mai-28	Balneário Camboriú/SC	AF,CF, FR, FD e Aval
18	BAIT Incorporadora	21I0566602	True Sec	1/454	Única	Corporativo	IPCA +	7,00%	7,00%	15,61%	1,96%	set-25	Rio de Janeiro/RJ	AF, CF, Sub e Aval
19	Azul	19I0330886	Vert Sec	1/11	Única	Built to Suit	IPCA +	4,50%	4,12%	10,42%	1,95%	jun-28	Campinas/SP	AF, Aval, Fiança Bancária
20	São Benedito	24C1693601	Barigui Sec	1/29	Única	Corporativo	CDI +	3,00%	3,50%	2,74%	1,91%	mar-31	Mato Grosso	AF, CF,FO e Aval.
21	Localiza	23C0247388	Virgo	89/2	Única	Corporativo	CDI +	1,00%	0,69%	0,55%	1,80%	mar-28	Estado de SP	Clean
22	GPA/Assai I	19L0840477	Barigui Sec	1/75	Única	Built to Suit	IPCA +	4,80%	4,90%	9,87%	1,79%	jan-30	Caucaia/CE	AF, FR, FD, Fiança
23	MRV	22I1423539	True Sec	1/98	Única	Corporativo	CDI +	3,00%	3,00%	3,00%	1,78%	set-27	Carteira de vendas Pró-Soluto	CF, FR, FD, Seguro, Reembolso Compulsória
24	Sinal	20K0568000	Virgo	4/132	Única	Corporativo	IPCA +	7,00%	7,50%	12,33%	1,77%	nov-32	Galpão logístico em São Caetano/SP	AF, FR e Fiança
25	Cyrela	23C1232565	Opea	1/138	Única	Corporativo	CDI +	1,50%	1,53%	1,47%	1,71%	abr-26	Goiânia e Distrito Federal	Aval, FD
26	FII São Benedito	-	BR Partners	-	-	Residencial	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	1,56%	nov-29	Goiânia/GO	AF
27	Ascenty II	20L0710860	Opea	1/311	Única	Built to Suit	IPCA +	5,70%	5,70%	10,91%	1,48%	mai-30	Vinhedo/SP	AF, FD e Seguros
28	Ascenty	20G0798867	Opea	1/282	Única	Built to Suit	IPCA +	5,00%	5,05%	10,89%	1,41%	abr-30	Paulínia/SP	AF, CF, Seguros
29	Creditas	20F0755566	Vert Sec	23/1	Sênior	Pulverizado	IPCA +	6,60%	6,60%	8,84%	1,39%	jun-40	67% SP; 8% RJ; 5% MG; 20% 14 Estados	AF, Sub, Seguros
30	Wimo III	21I0856001	Virgo	4/404	Sênior	Pulverizado	IPCA +	7,00%	7,10%	9,24%	1,18%	ago-36	Estado de SP	AF, FR, Sub, FD, Seguros
31	Kroton Anhanguera	12L0023493	Opea	1/81	Única	Built to Suit	IPCA +	4,48%	4,34%	10,66%	1,18%	nov-27	São Bernardo do Campo/SP	AF, Aval
32	GPA/Assai III	20H0695880	Barigui Sec	1/85	Única	Built to Suit	IPCA +	5,00%	5,00%	9,61%	1,15%	ago-35	11 lojas, todas em SP, sendo 9 GPA e 2 Extra	AF, FR, FD
33	CashMe II	23C0248214	Provincia	1/30	Sênior	Pulverizado	IPCA +	8,00%	8,73%	9,70%	1,03%	abr-30	Estado de SP	AF, Sub e FD
34	Souza Cruz I	17I0142307	Virgo	4/11	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,25%	12,05%	0,98%	set-27	Cachoeirinha/RS	AF
35	Souza Cruz II	17I0142635	Virgo	4/12	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,25%	12,05%	0,98%	set-27	Cachoeirinha/RS	AF
36	Viver	23I1216116	Canal Sec	03/62	Sênior	Residencial	IPCA +	12,68%	12,68%	12,43%	0,91%	out-27	São Paulo/SP	AF, CF e FR
37	Sinal II	20K0866670	Virgo	4/152	Única	Corporativo	IPCA +	7,00%	7,40%	12,32%	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	You	21I0329277	Vert Sec	1/60	Única	Corporativo	CDI +	4,25%	4,26%	3,50%	0,72%	nov-26	São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD e Aval
39	MRV II	22L1198359	True Sec	1/108	Única	Corporativo	CDI +	3,00%	3,00%	3,00%	0,59%	dez-27	Carteira de vendas Pró-Soluto	CF, FR, FD, Seguro, Reembolso Compulsória
40	3Z Realty	21I0683349	True Sec	1/435	Sênior	Corporativo	IPCA +	7,50%	7,00%	11,42%	0,57%	set-28	Estado de SP	AF, CF, FR e FD
41	Creditas II	20I0837185	Vert Sec	1/27	Sênior	Pulverizado	IPCA +	6,50%	6,50%	10,43%	0,56%	out-40	67% SP; 9% RJ; 7% PR; 17% 15 Estados	AF, Sub, Seguros
42	Sinal III	25C3754692	Virgo	1/219	Única	Corporativo	CDI +	4,00%	4,00%	4,00%	0,52%	mar-33	São Paulo/SP	AF, FR, Aval, CF, Fiança
43	GPA/Assai II	20G0703191	Barigui Sec	1/84	Única	Built to Suit	IPCA +	5,00%	5,00%	9,29%	0,36%	jul-35	7 lojas, todas no Estado de SP	AF, FR, FD, Fiança
44	Nex Group	20D0809562	ID	4/98	Única	Residencial	CDI +	7,00%	7,00%	7,92%	0,00%	jan-26	Canoas/RS	AF, CF, Aval, FR
45	LCI Caixa Econômica	24D02983817	-	-	-	-	% CDI	95,00%	94,90%	98,40%	2,90%	abr-26	-	-
Carteira de CRIs								CDI +	2,50%	2,14%	30,18%	86,77%		
								IPCA +	5,91%	10,02%	53,69%			
								% CDI	95,40%	98,40%	2,90%			
Legenda das Garantias: AF - Alienação Fiduciária; CF - Cessão Fiduciária; FR - Fundo de Reserva; Sub - Subordinação; FJ - Fundo de Juros; FL - Fiança Locatícia; FO - Fundo de Obra; FD - Fundo de Despesas; Seguros - MIP e DFI														

DETALHAMENTO DO PORTFÓLIO

Shop São Gonçalo			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	dez-34 IPCA + 5,22% 3,76% 23% 4,5 19L0928585	Lastro - Contrato de Locação com lojistas e com acionista Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva
Rede D'Or NW			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jul-31 IPCA + 3,85% 4,04% 57% 3,0 19H0235501	Lastro - Contrato de Locação Atípico Garantias - Alienação Fiduciária
Kroton Anhanguera			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	nov-27 IPCA + 4,34% 1,18% 25% 1,3 12L0023493	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária - Aval
Localfrio			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	dez-31 IPCA + 6,00% 3,02% 55% 3,2 19K0981679	Lastro - Contrato de Locação Atípico Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva / Subordinação (série sênior)
Grupo Mateus			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	fev-32 IPCA + 4,95% 3,04% 192% 3,2 20B0980166	Lastro - Contrato de Locação, sendo 3 Atacarejos e 2 CDs Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval
Azul			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jun-28 IPCA + 4,12% 1,95% 38% 1,6 19I0330886	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária - Aval - Fiança Bancária
HBR			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jul-34 IPCA + 6,35% 4,40% 45% 4,3 19G0228153	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva
Souza Cruz I			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	set-27 IPCA + 6,25% 31,15% 18% 1,2 17I0142307 e 20F0755566	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária
Magazine Luiza			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	set-30 IPCA + 4,35% 3,42% 68% 2,6 19L0838850	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS. Garantias - Alienação Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva
MRV II			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	dez-27 CDI + 3,00% 0,59% 40% 2,1 22L1198359	Lastro - Empreendimentos residenciais. Garantias - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Apólice de Seguro - Reembolso Compulsório - Fundo de Reserva

Sinal



Vencimento	nov-32
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,50%
% PL	1,77%
LTV	48%
Duration (anos)	3,4
Código	20K0568000

Lastro	- Contratos de locação de concessionárias.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Fiança - Fundo de Reserva

Viver



Vencimento	out-27
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	12,68%
% PL	0,91%
LTV	51%
Duration (anos)	2,0
Código	23J1216116

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

Creditas



Vencimento	jun-40
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,60%
% PL	1,39%
LTV	37%
Duration (anos)	5,4
Código	20F0755566

Lastro	- Empreendimentos Residenciais.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Seguros - Subordinação (série sênior)

Correios



Vencimento	mar-31
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,10%
% PL	4,06%
LTV	58%
Duration (anos)	2,7
Código	20F0834225

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.
Garantias	- Alienação Fiduciária

Ascenty



Vencimento	abr-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,05%
% PL	1,41%
LTV	47%
Duration (anos)	2,4
Código	20G0798867

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Seguros

GPA/Assaí III



Vencimento	ago-35
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	1,15%
LTV	62%
Duration (anos)	4,7
Código	20H0695880

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade Sale & Leaseback .
Garantias	- Alienação Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas - Fiança

JSL I



Vencimento	jan-35
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	32,27%
LTV	62%
Duration (anos)	4,5
Código	20A0977906 e

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade Sale & Leaseback .
Garantias	- Alienação Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva

São Benedito



Vencimento	mar-31
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	3,50%
% PL	1,91%
LTV	29%
Duration (anos)	3,1
Código	24C1693601

Lastro	- Empreendimentos residenciais
Garantias	- Aval - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária

Sinal III



Vencimento	mar-33
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	4,00%
% PL	0,52%
LTV	48%
Duration (anos)	4,3
Código	25C3754692

Lastro	- Contratos de locação de concessionárias.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Aval

Iguatemi Fortaleza



Vencimento	set-34
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	1,28%
% PL	3,20%
LTV	54%
Duration (anos)	3,5
Código	19I0737680

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

Br Properties



Vencimento	ago-31
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	2,85%
% PL	3,53%
LTV	37%
Duration (anos)	3,3
Código	23H1023846

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

BAIT Incorporadora			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	set-25 IPCA + 7,00% 1,96% 42% 0,4 21I0566602	Lastro - Terreno localizado na zona sul da cidade do Rio de Janeiro. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Subordinação (série sênior) - Aval
Dinamo AG			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	nov-28 IPCA + 8,75% 2,27% 32% 1,7 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 Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	dez-32 IPCA + 7,40% 0,88% 47% 3,5 20K0866670	Lastro - Contratos de locação de concessionárias. Garantias - Alienação Fiduciária - Fiança - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas
Ascenty II			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	mai-30 IPCA + 5,70% 1,48% 50% 2,5 20L0710860	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS. Garantias - Alienação Fiduciária - Endosso de seguros dos imóveis - Fundo de Despesas
GPA/Assaí I			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	jan-30 IPCA + 4,90% 1,79% 37% 2,3 19L0840477	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade <i>Sale & Leaseback</i> . Garantias - Alienação Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas - Fiança
GPA/Assaí II			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	jul-35 IPCA + 5,00% 0,36% 63% 4,7 20G0703191	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade <i>Sale & Leaseback</i> . Garantias - Alienação Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas - Fiança
Creditas II			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	out-40 IPCA + 6,50% 0,56% 23% 6,0 20J0837185	Lastro - Empreendimentos Residenciais. Garantias - Alienação Fiduciária - Seguros - Subordinação (série sênior)
3Z Realty			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	set-28 IPCA + 7,00% 0,57% 13% 1,5 21I0683349	Lastro - Empreendimentos residenciais localizados em diversas cidades do Estado de SP. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas
Blumenau Shopping			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	dez-29 CDI + 1,59% 2,15% 30% 1,9 19L0909950	Lastro - Ativos imobiliários associado ao Shopping. Garantias - Alienação Fiduciária
Lar Cooperativa			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	dez-34 CDI + 2,39% 3,65% 69% 3,2 22L1212138	Lastro - Construção de supermercados. Garantias - Alienação Fiduciária - Fundo de Despesa
Localiza			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	mar-28 CDI + 0,69% 1,80% 0% 2,4 23C0247388	Lastro - Aluguel de Veículos.

Wimo III			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	ago-36 IPCA + 7,10% 1,18% 33% 4,7 21J0856001	Lastro - Empreendimentos Residenciais. Garantias - Alienação Fiduciária - Subordinação - Seguros - Fundo de Reserva
YOU			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	nov-26 CDI + 4,26% 0,72% 59% 1,3 21L0329277	Lastro - Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas
Comporte			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	set-30 CDI + 3,50% 3,00% 60% 2,3 23I1270600	Lastro - Imóveis comerciais Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Aval
Allos			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	mar-30 CDI + 0,69% 2,08% 250% 3,2 23B0587522	Lastro - Aluguel dos Lojistas. Garantias - Boulevard Shopping Belém LTV 198%.
MRV			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	set-27 CDI + 3,00% 1,78% 44% 2,0 22I1423539	Lastro - Empreendimentos residenciais. Garantias - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Apólice de Seguro - Reembolso Compulsório - Fundo de Reserva
CashMe II			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	abr-30 IPCA + 8,73% 1,03% 40% 0,2 23C0248214	Lastro - Empreendimentos residenciais. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva; Fundo de Despesas - Subordinação (série sênior)
Cyrela			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	abr-26 CDI + 1,53% 1,71% 0% 0,9 23C1232565	Lastro - Aquisição de Terrenos. Garantias - Aval Cyrela - Fundo de Reserva
Embraed			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	mai-28 CDI + 3,94% 1,98% 49% 1,3 23E1295288	Lastro - Empreendimentos residenciais. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva, Fundo de Despesa - Aval
FII São Benedito			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	nov-29 CDI + 4,25% 1,56% 65% 0,0 -	Lastro - Empreendimento Residencial de alto padrão. Garantias - Alienação Fiduciária
Nex Group			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	jan-26 CDI + 7,00% 0,0002% 0% 0,7 20D0809562	Lastro - Empreendimento Residencial de alto padrão. Garantias - Alienação Fiduciária

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.