

Dezembro de 2024

Mailing BCRI:

gestaodtvm@banestes.com.br



LIVE COM O GESTOR DO BCRI

Convidamos todos os cotistas do BCRI para participarem de uma live com a gestão do fundo para a apresentação do relatório gerencial do mês de dezembro. O evento acontecerá na próxima sexta-feira, dia 17/01 às 18h. Na oportunidade os cotistas poderão esclarecer todas as suas dúvidas sobre o fundo.

Para acessar o evento basta clicar no link abaixo e preencher as informações solicitadas. A sala será aberta 15 minutos antes do início da reunião.

<https://banestesdtvm.webex.com/banestesdtvm/j.php?MTID=m50a927a320f36ab2acdd8d41eeec5fdf>

Participe, compartilhe e esclareça suas dúvidas diretamente com a gestão!

LIVES ANTERIORES

Caso tenha perdido as lives anteriores, é possível assistir as gravações através do canal do Banestes S.A. no YouTube. Abaixo seguem os links das lives realizadas em 2024.

Janeiro: https://youtu.be/z8SNZ0wAI88?si=SIBFOYQt_nb88M63

Fevereiro: https://youtu.be/lw3PVMKqIl0?si=EVMrlhxxZiaof_O6

Março: <https://youtu.be/qWnaNOAeTMQ?si=TibUFfd0ZDb-dF80>

Abril: <https://youtu.be/Rpe4HMG9KQY?si=SrdX3VQJknBGFARm>

Maio: <https://youtu.be/QngjFxsMbCw?si=Cwq-L9gWDHDvGcRk>

Junho: <https://youtu.be/kL6rp8liX44?si=dWaWSp1GwgCKM1Kv>

Agosto: <https://youtu.be/a3PrYner8i8?si=bsUh7b9lx849LlsQ>

Setembro: https://youtu.be/l-GvVGrqYvE?si=wyPMvMtY6t_4uvy3

Outubro: <https://youtu.be/bFFSsFRm2H4?si=N61ZRCsGZvy-9cQv>

Novembro: https://youtu.be/V_gcp6-GT1A?si=WNvWtwdOG6VfbGzv

Dezembro: <https://youtu.be/wuvsJCwiGYQ?si=rkOcYvBFgWorWFin>

PERFIL DO FUNDO

O Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), quotas de FII, quotas de FIDC, quotas de FI Renda Fixa e Debêntures. O *Benchmark* do Fundo é IGP-M + 6% a.a.

Principais Características	
Fundo	Banestes Recebíveis Imobiliários
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ	22.219.335/0001-38
Administrador	BRL TRUST DTVM S.A.
Gestor	Banestes DTVM S.A.
Escriturador	BRL TRUST DTVM S.A.
Custodiante	BRL TRUST DTVM S.A.
Público Alvo	Investidores em Geral
Prazo de Duração	Indeterminado
Taxa de Administração	1,0% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo
Rendimentos	Mensal
Benchmark	IGP-M + 6,0% a.a.
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Patrimônio Líquido	R\$ 529.675.996,75
Total Cotas Emitidas	6.257.873
Número de Cotistas	42.846 (Pessoas Físicas: 42.778 / Pessoas Jurídicas: 68)
Código de Negociação	BCRI11
Código ISIN	BRBCRICTF009
Ofertas Concluídas	9 emissões de cotas realizadas

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

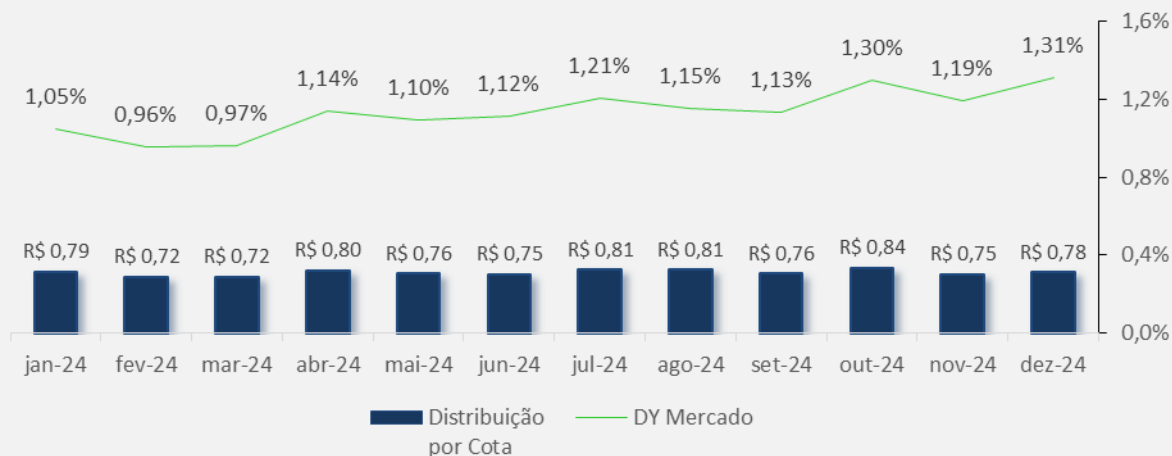
Mini DRE	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Semestre 02/2024	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	4.770.735,70	4.714.013,33	4.389.242,22	4.892.922,67	4.182.736,78	4.450.614,48	27.400.265,18	344.980.952,96
Resultado de FII	287.927,67	261.647,80	265.090,13	265.090,13	261.101,91	182.239,84	1.523.097,48	38.348.343,91
Resultado LCI	-	-	-	-	-	-	-	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	480.646,76	372.276,74	382.936,77	437.879,42	378.736,80	279.199,15	2.331.675,64	14.978.501,82
Resultado Debêntures	-	-	-	-	-	-	-	212.114,35
Resultado Compromissada	85.301,68	134.901,15	130.743,74	146.514,06	114.752,26	148.770,62	760.983,51	4.785.550,11
Total de Receitas	5.624.611,81	5.482.839,02	5.168.012,85	5.742.406,28	4.937.327,75	5.060.824,09	32.016.021,80	407.573.637,73
Despesas	(439.070,11)	(389.285,49)	(372.748,70)	(384.919,31)	(318.549,07)	(330.612,37)	(2.235.185,06)	(35.683.084,25)
Resultado Líquido	5.185.541,70	5.093.553,54	4.795.264,15	5.357.486,97	4.618.778,68	4.730.211,72	29.780.836,75	371.890.553,49
Distribuição Efetiva	(5.068.877,13)	(5.068.877,13)	(4.755.983,48)	(5.256.613,32)	(4.693.404,75)	(4.881.140,94)	(29.724.896,75)	(369.391.197,40)
Distribuição por cota	0,81	0,81	0,76	0,84	0,75	0,78	4,75	108,19
Acréscimo / Decréscimo de Reserva	116.664,57	24.676,41	39.280,67	100.873,65	(74.626,07)	(150.929,22)	55.940,00	-
Reserva Acumulada por cota	0,01	-	-	0,01	(0,01)	(0,02)	-	-

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de dezembro, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários (BCRI11) distribuiu o valor de R\$ 0,78/cota, perfazendo um dividend yield* de 1,31%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrado no período foi de 0,94%, apresentando variação de 6,54% em 12 meses.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição de Rendimentos	Distribuição por Cota	Cota de Mercado	Rentabilidade Efetiva Mensal (%)	DY Mercado	% CDI (líquido)	Excedente do IGP-M líquido IR
janeiro-24	602.267.924,74	96,24	4.943.719,67	0,79	75,45	0,27%	1,05%	133,52%	0,99%
fevereiro-24	600.047.696,89	95,89	4.505.668,56	0,72	75,15	0,38%	0,96%	140,54%	1,40%
março-24	554.567.309,79	88,62	4.505.668,56	0,72	74,55	-6,83%	0,97%	136,32%	1,37%
abril-24	548.662.489,63	87,68	5.006.298,40	0,80	69,95	-0,16%	1,14%	151,62%	0,82%
maio-24	550.671.229,78	88,00	4.755.983,48	0,76	69,39	1,23%	1,10%	154,62%	0,34%
junho-24	540.749.884,53	86,41	4.693.404,75	0,75	67,19	-0,95%	1,12%	166,58%	0,43%
julho-24	543.353.061,21	86,83	5.068.877,13	0,81	66,93	1,42%	1,21%	156,96%	0,69%
agosto-24	544.417.613,52	87,00	5.068.877,13	0,81	70,30	1,13%	1,15%	156,26%	0,91%
setembro-24	546.529.312,13	87,33	4.755.983,48	0,76	67,10	1,26%	1,13%	159,73%	0,61%
outubro-24	543.647.927,18	86,87	5.256.613,32	0,84	64,74	0,43%	1,30%	164,50%	0,01%
novembro-24	539.905.145,16	86,28	4.693.404,75	0,75	62,81	0,18%	1,19%	177,56%	0,09%
dezembro-24	529.675.996,75	84,64	4.881.140,94	0,78	59,53	-0,99%	1,31%	166,14%	0,51%
Últimos 12 Meses	-	-	58.135.640,17	9,29	-	-	15,61%	154,84%	8,45%

Distribuição de Rendimentos



*Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.

ENTENDA A DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

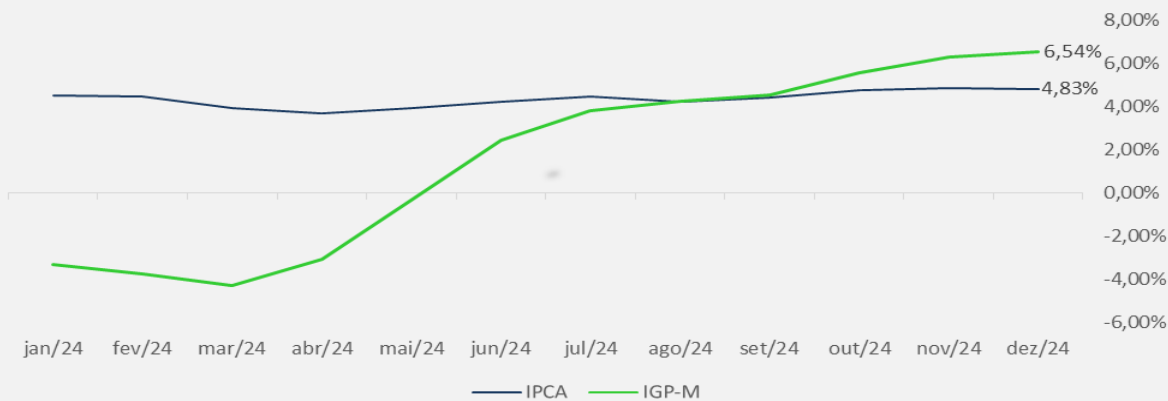
Para a distribuição de rendimentos é apurada a Receita mensal de cada um dos ativos da carteira do fundo. No caso dos fundos de investimento, seja fundo imobiliário, seja fundo Caixa, a distribuição é feita com base no regime de caixa. Ou seja, é apurado o volume financeiro recebido em Caixa durante o mês corrente.

Já com relação aos CRI da carteira, utilizamos o regime de competência para todos aqueles que não estão em período de carência de pagamento de juros e correção monetária. A escolha por esse método se deve ao fato de que não existe um padrão único de fluxo de pagamentos para CRI, sendo que cada ativo possui uma periodicidade diferente para o pagamento das suas parcelas, que é definida pelo emissor do ativo. Para a apuração do rendimento mensal calculamos os juros e a correção monetária diários de cada ativo, conforme a quantidade de dias úteis do mês. Quanto maior o número de dias úteis o mês corrente tiver, maior tende a ser o rendimento distribuído. Contudo, devemos levar em consideração que seu valor também está diretamente relacionado ao fator de correção monetária dos CRI.

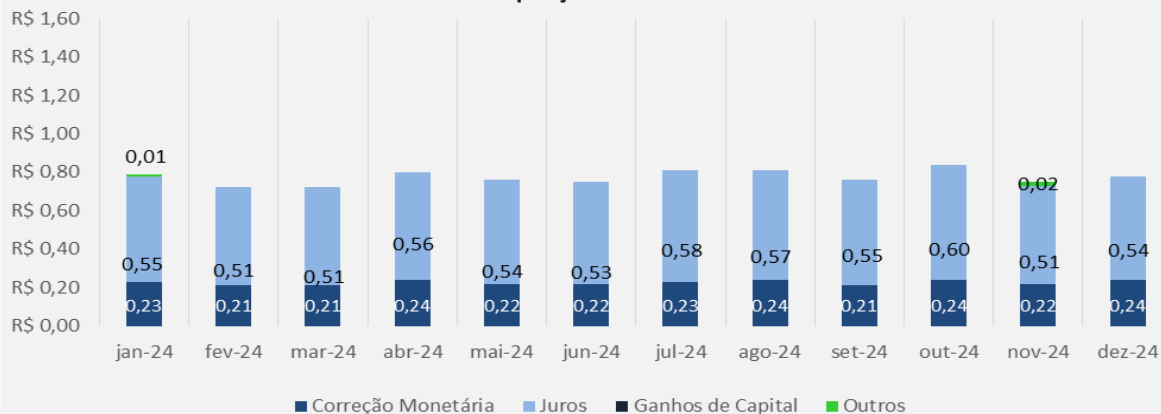
Os juros são acruados diariamente pela taxa equivalente de cada ativo. Já a correção monetária é calculada diariamente com base na taxa equivalente do acumulado dos últimos 12 meses de inflação (IPCA, IGP-M ou IGP-DI). Acreditamos que, calculando a correção monetária através desse método, oscilações abruptas nos índices de inflação entre um mês e outro são suavizadas, especialmente em meses que apresentam deflação.

Nos gráficos abaixo é possível observar a evolução dos índices de inflação nos últimos 12 meses e a participação da correção monetária nos rendimentos distribuídos.

Evolução da Inflação



Composição do Rendimento



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte I

Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	LTV (%)	Rating Emissão	Vcto	Valor	% da Carteira	Status
CRI Sendas	19L0882479	True Securitizadora	1ª/282ª	Corporativo	4,90%	IPCA	4,50	35,94	-	30/11/2034	33.426.627,73	6,33%	✓
CRI Direcional	21D0737500	True Securitizadora	1ª/371ª	Corporativo	4,84%	IPCA	2,33	26,87	AAA	17/04/2028	33.306.884,87	6,31%	✓
CRI Rede D'or VII	21K0001807	OPEA	1ª/397ª	Corporativo	6,10%	IPCA	8,08	100,00	AAA	15/12/2036	24.366.921,22	4,62%	✓
CRI Trisul	22J0000802	True Securitizadora	85ª/2ª	Corporativo	7,84%	IPCA	1,92	100,00	AA	15/12/2027	21.371.474,91	4,05%	✓
CRI Eco Resort	21H0042096	FORTESEC	1ª/606ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	3,25	39,58	-	22/12/2031	18.844.692,59	3,57%	✓
CRI Villa XP	21D0456641	Virgo	4ª/203ª	Corporativo	5,00%	IPCA	9,17	72,09	-	15/04/2036	17.197.683,15	3,26%	✓
CRI Vetor II	20K0866670	Virgo	4ª/152ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,17	62,50	-	15/12/2032	16.550.462,79	3,14%	✓
CRI PESA	21F0568504	Virgo	4ª/301ª	Corporativo	7,00%	IPCA	3,83	68,89	-	22/09/2031	15.359.345,57	2,91%	✗
CRI Atacado	24K2582816	Virgo	230ª/1ª	Corporativo	8,12%	IPCA	4,92	50,00	AAA	15/12/2037	14.821.989,70	2,81%	✓
CRI Vitacon Sênior	19I0739560	Virgo	4ª/47ª	Corporativo	2,00%	CDI	1,92	43,29	-	18/09/2029	14.186.856,86	2,69%	✓
CRI Thermas São Pedro	21J0856192	FORTESEC	1ª/649ª	Multipropriedade	10,00%	IPCA	1,83	34,37	-	20/04/2029	14.059.186,14	2,66%	✓
CRI Zavitt	23F1447606	OPEA	65ª/3ª	Logístico	7,95%	IPCA	3,75	100,00	-	06/09/2032	13.857.395,71	2,63%	✓
CRI CASSOL	21F1035597	True Securitizadora	1ª/362ª	Corporativo	5,50%	IPCA	3,58	37,62	-	23/06/2032	12.846.382,15	2,43%	✓
CRI CashMe	23J1255114	Cia. Provincia	39ª/1ª	Pulverizado	7,86%	IPCA	2,83	44,60	AAA	15/10/2030	11.722.321,30	2,22%	✓
CRI PHV	19K1003755	OPEA	4ª/130ª	Corporativo	3,50%	CDI	4,34	50,99	-	24/11/2031	11.227.825,68	2,13%	✓
CRI Espaço Y	23L2343460	OPEA	232ª/1ª	Corporativo	6,68%	IPCA	4,25	71,00	-	07/11/2033	11.005.824,48	2,09%	✓
CRI Serra Zavi11	23K3191210	TRAVESSIA	41ª/1ª	Logístico	7,50%	IPCA	9,83	51,00	-	07/12/2035	10.994.685,54	2,08%	✓
CRI WAM	20L0504499	FORTESEC	1ª/491ª	Corporativo	9,06%	IPCA	1,00	22,05	-	20/12/2025	10.478.455,36	1,99%	!
CRI JHSF	24G1674104	OPEA	295ª/4ª	Corporativo	7,02%	IPCA	5,25	70,00	-	17/07/2034	9.787.474,34	1,85%	✓
CRI Lote 5 III	24B1573243	Leverage	4ª/1ª	Pulverizado	10,00%	IPCA	4,33	77,58	-	22/07/2037	8.874.839,22	1,68%	✓
CRI GVI Sênior I	21F0950048	FORTESEC	1ª/575ª	Pulverizado	7,00%	IPCA	3,92	49,75	-	22/07/2030	8.788.799,93	1,67%	!
CRI Alphaville	21G0856704	OPEA	1ª/371ª	Corporativo	8,00%	IPCA	1,67	76,92	-	22/07/2027	8.748.265,52	1,66%	✓
CRI Circuito das Compras	20G0684774	FORTESEC	1ª/438ª	Shopping	8,00%	IPCA	7,50	55,68	-	18/10/2040	8.630.109,55	1,64%	!
CRI PHV II	24K1883726	OPEA	4ª/548ª	Corporativo	3,51%	CDI	4,34	50,99	-	24/11/2031	8.520.149,21	1,61%	✓
CRI Correios	20F0834225	True Securitizadora	1ª/275ª	Corporativo	7,00%	IPCA	3,00	64,63	-	17/03/2031	8.108.724,44	1,54%	✓
CRI GPA	19G0834961	BariSec	1ª/70ª	Corporativo	4,50%	IPCA	5,42	62,83	-	05/12/2033	7.858.744,92	1,49%	✓
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1ª/32ª	Shopping	6,00%	IPCA	3,25	41,67	-	05/10/2028	7.645.594,41	1,45%	✓
CRI Jardins dos Buritis	15K0592011	Habitasec	1ª/62ª	Loteamento	10,00%	IPCA	4,50	23,00	-	12/06/2033	7.480.844,88	1,42%	✓
CRI Codepe	19J0713613	HABITASEC	1ª/162ª	Corporativo	7,67%	IPCA	2,42	40,70	-	25/10/2029	7.236.182,74	1,37%	✓
CRI Casa & Vídeo	21H0001405	Virgo	4ª/331ª	Corporativo	7,36%	IPCA	2,25	17,05	-	16/08/2027	6.620.396,43	1,25%	✓
CRI Artege	19G0801197	Virgo	4ª/45ª	Residencial	12,00%	IPCA	2,92	53,70	-	30/08/2027	6.499.047,84	1,23%	✓

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

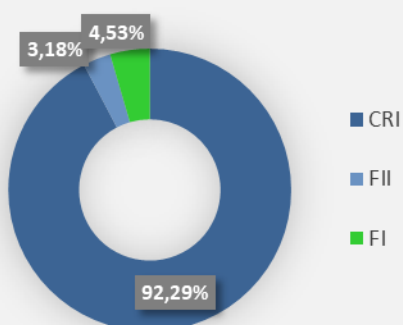
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	LTV (%)	Rating Emissão	Vcto	Valor	% da Carteira	Status
CRI Montanini	16L0152594	True Securitizadora	1ª/83ª	Loteamento	11,00%	IPCA	2,83	71,75	-	16/07/2031	6.283.414,38	1,19%	✓
CRI Kroton (Anhanguera)	13L0034539	BariSec	1ª/1ª	Corporativo	7,15%	IGP-M	4,25	60,50	-	15/09/2028	5.134.220,87	0,97%	✗
CRI RZK	21K0637078	Virgo	4ª/390ª	Corporativo	7,50%	IPCA	3,67	38,70	-	18/11/2031	4.488.679,46	0,85%	✓
CRI Pinheiro de Sá 2ª Série	24G2828592	True Securitizadora	262ª/2ª	Residencial	12,50%	IPCA	2,42	74,39	-	15/10/2027	4.002.648,86	0,76%	✓
CRI Pinheiro de Sá 1ª Série	24G2828590	True Securitizadora	262ª/1ª	Residencial	12,50%	IPCA	2,42	74,39	-	15/10/2027	3.919.654,69	0,74%	✓
CRI HBR Multiativos	19G0228153	Habitasec	1ª/148ª	Corporativo	6,00%	IPCA	4,08	60,00	-	26/07/2034	3.411.160,25	0,65%	✓
CRI BR Distribuidora	17B0174140	BariSec	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	4,92	92,12	AA-	18/08/2031	3.378.507,21	0,64%	✗
CRI Balaroti	19J0133907	OPEA	1ª/219ª	Corporativo	3,00%	CDI	2,08	50,14	-	24/10/2029	3.275.582,24	0,62%	✓
CRI Shopping Limeira	15L0542353	True Securitizadora	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	1,50	55,86	AA-	07/07/2027	2.736.716,74	0,52%	✓
CRI Skanix	20I0871906	Virgo	4ª/116ª	Residencial	9,00%	IPCA	0,75	50,00	-	24/09/2025	2.704.453,55	0,51%	✗
CRI RNI	19B0177968	Virgo	1ª/31ª	Corporativo	1,70%	CDI	2,42	92,80	A-	15/02/2029	2.242.148,42	0,42%	✓
CRI PESA II	21F0569265	Virgo	4ª/302ª	Corporativo	5,50%	IPCA	2,00	99,00	-	20/08/2026	2.134.919,93	0,40%	✗
CRI Villa de Gaia	21I0140051	OPEA	1ª/378ª	Corporativo	7,00%	IPCA	1,83	37,86	-	26/08/2026	2.114.847,15	0,40%	✓
CRI Credits Sênior IV	20F0755566	Vert	1ª/23ª	Residencial	6,60%	IPCA	4,65	58,00	-	15/06/2040	2.078.905,84	0,39%	✓
CRI Vitacon Mezanino	19I0739706	Virgo	4ª/48ª	Corporativo	3,00%	CDI	1,92	64,93	-	18/09/2029	1.805.495,59	0,34%	✓
CRI Credits Mezanino IV	20F0755573	Vert	2ª/23ª	Residencial	8,90%	IPCA	4,65	63,00	-	15/06/2040	1.623.067,02	0,31%	✓
CRI Grupo CEM 395	20D1003071	FORTESEC	1ª/395ª	Pulverizado	7,50%	IPCA	2,25	54,97	A-	20/05/2030	1.380.264,93	0,26%	✓
CRI Shopping da Bahia	10G0033154	Planeta Sec.	4ª/7ª	Shopping	7,95%	IGP-DI	0,25	71,55	AAA	10/05/2025	1.336.711,89	0,25%	✓
CRI Credits	18F0879525	True Securitizadora	1ª/149ª	Residencial	8,50%	IPCA	3,00	58,00	-	29/11/2032	1.329.477,92	0,25%	✓
CRI Grupo CEM 398	20D1003072	FORTESEC	1ª/398ª	Pulverizado	7,50%	IPCA	2,25	54,97	A-	20/05/2030	1.050.189,81	0,20%	✓
CRI GVI Sênior II	21F0950049	FORTESEC	1ª/576ª	Pulverizado	7,00%	IPCA	3,92	24,75	-	22/07/2030	809.951,06	0,15%	!
CRI Skanix 2ª Tranche	20I0873273	Virgo	4ª/118ª	Residencial	9,00%	IPCA	0,75	50,00	-	24/09/2025	751.728,95	0,14%	✗
CRI Skanix 3ª Tranche	20I0873600	Virgo	4ª/120ª	Residencial	9,00%	IPCA	0,75	50,00	-	24/09/2025	610.412,29	0,12%	✗
CRI Nova Colorado 3	17B0048606	Virgo	1ª/32ª	Loteamento	10,00%	IPCA	0,67	66,67	AA-	20/09/2025	82.917,74	0,02%	✓
DEVA11	DEVA11	-	-	N/A	101,36	N/A	0,00	0,00	-	-	7.426.960,00	1,41%	-
VSLH11	VSLH11	-	-	N/A	10,01	N/A	0,00	0,00	-	-	5.732.057,44	1,09%	-
HCTR11	HCTR11	-	-	N/A	119,58	N/A	0,00	0,00	-	-	3.613.327,32	0,68%	-
SOBERANO RF	SOBERANO RF	-	-	N/A	-	%CDI	0,00	0,00	-	-	23.906.513,85	4,53%	-
Compromissada CRI	Compromissada CRI	Banco BV	-	N/A	-	%CDI	0,00	0,00	-	-	17.972.202,45	3,41%	-
											527.761.327,03	100,00%	

*LTV com base nos valores históricos mais recentes disponíveis.

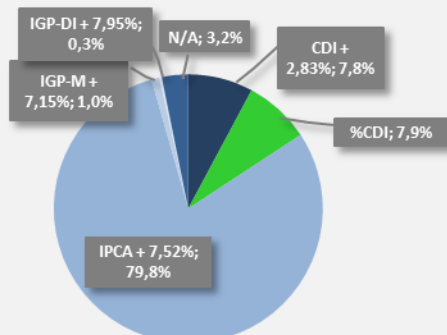
Legenda Adimplente ✓ Waiver ! Inadimplente ✗

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte III

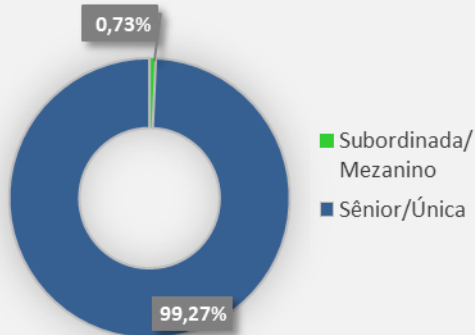
Composição da Carteira



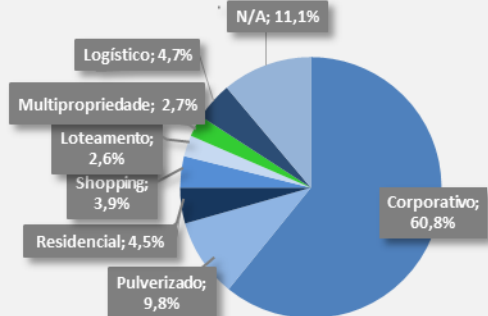
Composição da Carteira por Índice + Spread Médio



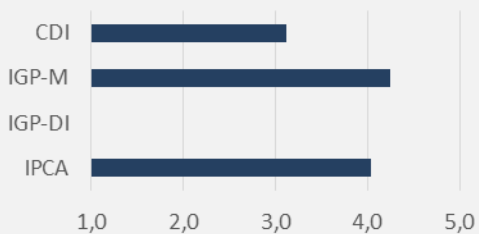
Composição por Série



Setores dos Ativos

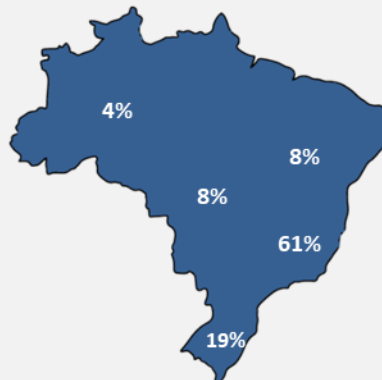


Duration dos Ativos em Anos



Duration da Carteira	LTV Médio da Carteira (%)
3,98 anos	53,97

Distribuição Geográfica dos CRI



COMENTÁRIO DE DEZEMBRO

O BCRI encerrou o mês de dezembro com R\$ 41,88 milhões no Caixa (7,94% do Patrimônio). Deste valor, R\$ 17,97 milhões estão alocados em Operações Compromissadas lastreadas em CRI e outros R\$ 4,88 milhões foram destinados à distribuição dos rendimentos. Distribuímos um rendimento de R\$ 0,78 por cota, com *dividend yield* de 1,31%. Do valor distribuído, 31% é referente a correção monetária e 69% referente a juros.

Neste mês tivemos o vencimento do CRI Fibra (20L0653261), seguindo o prazo previsto na emissão do CRI. Com isso, R\$ 1,10 milhão retornaram para o Caixa do fundo. Também tivemos a liquidação antecipada do CRI Gincó (16L1024319), por decisão da Devedora, que tinha um volume de aproximadamente R\$ 300.000,00 e seu vencimento previsto para 15/12/2026. Já com relação às aquisições, efetuamos a compra da 2ª série do CRI Pinheiro de Sá (24G2828592), no volume de R\$ 4 milhões, mediante a comprovação da evolução das obras, como era previsto no termos da emissão. Esta série possui as mesmas condições que a 1ª, tanto de remuneração (IPCA + 12,50% a.a.) quanto de garantias e prazo de vencimento. Sendo assim, nossa posição atual neste ativo é de R\$ 7,9 milhões, restando ainda mais R\$ 7 milhões para serem adquiridos nas próximas séries, a depender da evolução das obras.

Ainda em dezembro, conforme adiantamos no relatório anterior, efetuamos a compra do CRI Atacadão (24K2582816), no volume de R\$ 15 milhões. Trata-se de CRI de risco corporativo, lastreado em 15 contratos *sale and leaseback*, cujo Devedor é o Atacadão S.A., um dos maiores varejistas do país. O CRI possui remuneração de IPCA + 8,1191, com vencimento em 12/2037 e pagamento mensal de juros e amortização. A operação conta com nota de rating 'AAA' pela S&P e possui as garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis dos 15 contratos de aluguel de lojas do Atacadão e a Alienação Fiduciária dos Imóveis Lastro.

Com relação ao CRI Pesa (21F0568504 e 21F0569265), no dia 19/01/2025, foi aprovado em assembleia o prazo de 12 meses para que a Devedora efetue a venda do imóvel dado em garantia e liquide o saldo devedor do CRI. De acordo com laudo de avaliação do imóvel, o seu valor de mercado supera o saldo do CRI. Nossa expectativa é de que esta situação seja resolvida no decorrer de 2025.

Em dezembro, mantendo a tendência de alta, o IGP-M apresentou variação de 0,94%, com o resultado acumulado em 2024 de 6,54%. Já o IPCA teve alta de 0,52%, com resultado de 4,83% de alta em 2024, ultrapassando o teto de 4,5% da meta estipulada pelo Conselho Monetário Nacional.

O ano de 2024 foi marcado por um cenário desafiador para os ativos de risco no Brasil. Observamos o início de um novo ciclo de alta das taxas de juros, diante de um ambiente de desancoragem das expectativas de inflação e de dificuldade por parte do Governo Federal em manter o equilíbrio fiscal. Como reflexo desse cenário, boa parte dos recursos dos investidores que estavam alocados em ativos de renda variável, como os fundos imobiliários, foram direcionados para outras alternativas de investimento como a renda fixa, reduzindo o apetite de risco no Brasil e a liquidez de modo geral. Também por conta dos juros elevados, observamos uma redução significativa no número de novas emissões de CRI. Nesse contexto, a cotação de mercado do BCRI11 caiu 21% e o seu volume negociado no mercado secundário caiu 30%.

Por outro lado, apesar dos desafios apresentados pelo cenário macroeconômico, em 2024 o BCRI11 distribuiu em forma de rendimentos o total de R\$ 9,29 por cota, isentos de imposto de renda. Em relação a cotação de mercado, entregou um *dividend yield* total de 15,61%. Esse resultado equivale a 154% da variação do CDI líquido de imposto de renda, para o período. Além disso, os rendimentos distribuídos ao longo do ano foram equivalentes a uma variação do IGP-M + 8,45%, superando com folga o *benchmark* de IGP-M + 6% a.a. Também em 2024, R\$ 78 milhões foram alocados em novos ativos (CRI), renovando mais de 15% da carteira do fundo. Para o primeiro trimestre de 2025 temos pelo menos mais 2 novos ativos no *pipeline* para serem adquiridos.

Para 2025 nossa expectativa é de que o cenário macroeconômico se mantenha desafiador dada a elevada taxa de juros e a ausência, até o momento, de medidas mais eficazes no controle do gasto público. No entanto, continuamos acreditando que os fundos imobiliários se manterão como uma excelente alternativa para quem deseja receber renda recorrente e isenta de imposto. Além disso, são exatamente nos momentos de mercado em baixa onde surgem as oportunidades para comprar bons ativos a preços descontados. Desejamos um excelente 2025 a todos!

A partir deste mês, iremos disponibilizar em Excel o fechamento mensal da carteira do fundo em nosso site, no link: <https://www.banestes.com.br/investimentos/bcri11.html>

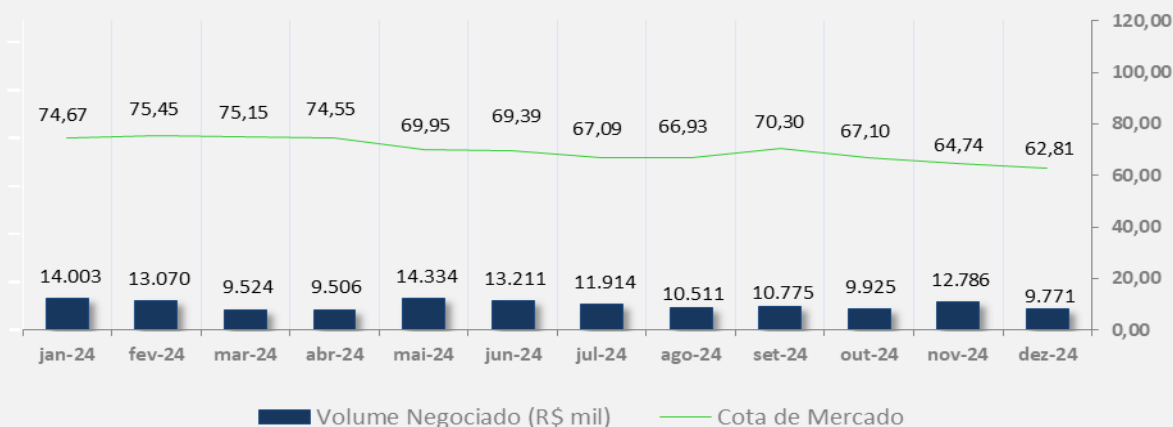
Convidamos nossos cotistas, e os investidores em geral, a se cadastrarem no nosso *mailing list* para que recebam todas as informações do fundo, divulgadas pelo gestor. Para realizar o cadastro, basta enviar um e-mail para gestaodtvm@banestes.com.br solicitando a sua inclusão.

CRI COM WAIVER / INADIMPLENTES / RENEGOCIAÇÃO

Ativo	Evento	% da Carteira	CRI Com Waiver / Inadimplentes / Renegociação
			Atualização
BR Distribuidora	Inadimplente	0,64%	O imóvel objeto do CRI, cujo contrato de locação serve de lastro da operação, foi arrematado em leilão pela própria Locatária (Vibra Energia S.A.). Conforme anunciado pela Locatária após o leilão, o aluguel deixou de ser pago a partir de maio. Por decisão do Tribunal Arbitral, proferida em 08/2024, a Vibra deverá continuar pagando o aluguel à securitizadora, que irá reter os valores, até que se tenha uma sentença final para o caso.
CRI Circuito das Compras	Waiver	1,64%	Em 01/03/24, foi aprovada em Assembleia a concessão de waiver para pagamento de 60% dos juros durante o ano de 2024 e 75% dos juros durante o ano de 2025. A partir de 2026 o pagamento de juros retorna para os 100%. Também foi aprovada postergação do vencimento do CRI de 06/2025 para 10/2040, com pagamento de parcela única de amortização no vencimento.
CRI GVI	Waiver	1,82%	Em assembleia foi deliberada a renegociação do ativo com a concessão de waiver para pagamento de amortização até dezembro/2024, postergação do vencimento de 06/2028 para 07/2030 e redução da taxa de juros de 10,50% a.a. para 7,00% a.a.
CRI Kroton (Anhanguera)	Inadimplente	0,97%	CRI Inadimplente devido ao rompimento do Contrato de Aluguel que serve de Lastro para a operação. Locatária solicitou a contestação dos termos do contrato junto à Corte Arbitral. Novo procedimento arbitral foi protocolado pela securitizadora, em nome dos titulares do CRI, em face da Anhanguera (Locatária).
CRI Pesa	Inadimplente	3,31%	CRI apresentou inadimplência a partir de novembro de 2024. Em assembleia, do dia 19/01/2025, foi aprovado o prazo de 12 meses para que o imóvel dado em garantia seja vendido, para quitar o saldo devedor do CRI.
CRI Skanix	Renegociação/ Inadimplente	0,77%	CRI renegociado com o Devedor e com Processo de Judicialização em curso.
CRI WAM	Waiver	1,99%	Em 01/03/24, foi aprovada em Assembleia a concessão de waiver para pagamento de juros e amortização até janeiro de 2025.
Total		11,14%	

MERCADO SECUNDÁRIO

Negociação Mensal



Contato: gestaodtvm@banestes.com.br - (27) 3383-3116



O presente prestador de serviços comprometeu-se a atender aos padrões mínimos exigidos pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Serviços Qualificados ao Mercado de Capitais, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelos serviços prestados, nem por quaisquer atos ou fatos deles decorrentes ou a eles pertinentes.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Alphaville - 21G0856704				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	22/07/2027	Cessão de Direitos	CRI lastreado em Debêntures emitidas contra a Alphaville Urbanismo S.A. (Devedora), com garantia de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários de empreendimentos de loteamento da Alphaville.
	RISCO	Corporativo	Creditórios	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,00% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Artenge - 19G0801197				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	30/08/2027	Alienação Fiduciária	CRI com lastro em Recebíveis Imobiliários da venda das unidades residenciais do Edifício Santorini, em Londrina - PR. Os recursos do CRI foram destinados para a execução da obra do empreendimento.
	RISCO	Residencial	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 12,00% a.a.	Aval	
	JUROS	No Vencimento	Fundo de Despesas	
	AMORTIZAÇÃO	No Vencimento		
CRI Atacadão - 24K2582816				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	15/12/2037	Cessão Fiduciária	CRI de risco corporativo, lastreado em 15 contratos sale and leaseback, cujo Devedor é o Atacadão S.A., um dos maiores varejistas do país. A operação conta com nota de rating 'AAA' pela S&P. Os imóveis estão distribuídos em 7 estados diferentes, em todas as regiões do país.
	RISCO	Corporativo	de Recebíveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,12	Alienação Fiduciária	
	JUROS	Mensal	de imóveis	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Balaroti - 19J0133907				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	24/10/2029	Alienação Fiduciária	CRI lastreado em Créditos Imobiliários oriundos de contratos de aluguel dos ativos imobiliários e Debênture imobiliária emitida pela Balaroti, rede de lojas de material de construção com atuação nos estados do Paraná e Santa Catarina, há mais de 40 anos.
	RISCO	Corporativo	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	CDI + 3,00% a.a.	Fiança	
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI BR Distribuidora - 17B0174140				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	18/08/2031	Fiança	CRI lastreado em recebíveis de Contrato de Aluguel no qual a Vibra Energia (antiga BR Distribuidora) figura como Devedora. Trata-se do prédio comercial onde fica a sede da Vibra, de uso exclusivo, constituído por uma torre única com 10 pavimentos e 4 subsolos.
	RISCO	Corporativo		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,00% a.a.		
	JUROS	Carência até 09/2023		
	AMORTIZAÇÃO	Carência até 09/2023		
CRI Casa & Vídeo - 21H0001405				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	16/08/2027	Cessão Fiduciária	CRI lastreado em Debêntures emitidas contra a Casa & Vídeo Brasil S.A. (Devedora). O recurso será destinado para financiar as despesas da Cia. com a expansão de novas lojas e reforma de lojas antigas.
	RISCO	Corporativo	de Recebíveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,36% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Carência até 02/2024		

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS
CRI CashMe - 23J1255114

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	15/10/2030
RISCO	Pulverizado
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,86% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
de imóveis

DESCRIÇÃO

CRI de risco pulverizado, lastreado em carteira de 487 contratos créditos imobiliários, majoritariamente imobiliários, cedidos pela CashMe Soluções Financeiras S.A. Todos os imóveis da carteira estão alienados ao CRI e a emissão conta com nota de rating 'AAA' pela S&P.

CRI CASSOL - 21F1035597

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	23/06/2032
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
de imóveis
Fiança

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Debêntures, cuja Devedora é a Cassol Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A., empresa de desenvolvimento imobiliário do Grupo Cassol, com foco em empreendimentos comerciais, logísticos e de loteamento na Região Sul do Brasil.

CRI Circuito das Compras - 20G0684774

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	18/10/2040
RISCO	Shopping
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Bullet

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
de ações
Cessão Fiduciária
de Conta Vinculada

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da Espécie com garantia real e sem garantia fidejussória, para colocação privada, emitidas pela Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. (devedora). Além de suas garantias, na época da emissão, também foram constituídos: Fundo de Obras, Fundo de Despesas, Fundo de Despesas Operacionais, Fundo de Concessão, Fundo de Juros.

CRI Codepe - 19J0713613

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	25/10/2029
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,67% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
de imóveis
Fiança
Fundo de Despesas
Fundo de Reserva

DESCRIÇÃO

A CODEPE – Centro de Operações Logística Porto Engenho LTDA emitirá 5 CCI's representativas dos respectivos Contratos de Locação que lastreiam a emissão dos CRI's. Os recursos arrecadados foram utilizados para o pagamento da cessão dos créditos.

CRI Correios - 20F0834225

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	17/03/2031
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
de imóvel

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em crédito imobiliários oriundos de contrato de aluguel atípico entre a OBE Engenharia Ltda (cedente) e a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (devedor).

CRI Credits - 18F0879525

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	29/11/2032
RISCO	Residencial
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
de imóveis
Fundo de Despesas
Fundo de Liquidez

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em direitos creditórios imobiliários (apartamentos ou casas), registrados em cédulas de crédito imobiliários, emitidas pela SIG Capital Soluções Financeiras Ltda.

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS
CRI Credits Mezanino IV - 20F0755573


<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS</u>	
VENCIMENTO	15/06/2040
RISCO	Residencial
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,90% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

<u>GARANTIAS</u>
Alienação Fiduciária e imóveis

DESCRIÇÃO

O CRI tem como cedente dos recebíveis a Credits Soluções Financeiras Ltda, que possui uma carteira pulverizada no segmento pessoa física, dividida entre empregados CLT, Funcionários Públicos, empresários e aposentados. A empresa realiza operações de crédito onde o tomador deixa um imóvel em garantia e, em geral, os créditos não ultrapassam 50% do valor do imóvel.

CRI Credits Sênior IV - 20F0755566


<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS</u>	
VENCIMENTO	15/06/2040
RISCO	Residencial
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,60% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

<u>GARANTIAS</u>
Alienação Fiduciária e imóveis

DESCRIÇÃO

O CRI tem como cedente dos recebíveis a Credits Soluções Financeiras Ltda, que possui uma carteira pulverizada no segmento pessoa física, dividida entre empregados CLT, Funcionários Públicos, empresários e aposentados. A empresa realiza operações de crédito onde o tomador deixa um imóvel em garantia e, em geral, os créditos não ultrapassam 50% do valor do imóvel.

CRI Direcional - 21D0737500


<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS</u>	
VENCIMENTO	17/04/2028
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 4,84% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

<u>GARANTIAS</u>
Clean Rating 'AAA' S&P

DESCRIÇÃO

CRI cuja Devedora é a construtora Direcional Engenharia S.A., com o objetivo de financiar o desenvolvimento e execução de projetos da construtora, tendo como lastro os recebíveis de Debêntures emitidas contra a Cia. A operação conta com nota de rating AAA emitido pela Standard & Poor's. Atuando no mercado da construção civil há 40 anos, a Direcional é uma das maiores construtoras do país, com capital aberto na Bolsa de Valores, presente em 9 estados.

CRI Eco Resort - 21H0042096


<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS</u>	
VENCIMENTO	22/12/2031
RISCO	Pulverizado
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

<u>GARANTIAS</u>
Alienação Fiduciária de imóveis Fiança

DESCRIÇÃO

CRI lastreado pela Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários constituídos em favor da NG20 Empreendimentos Imobiliários S.A., controlada do Grupo WAM Incorporação S.A., empresa do setor hoteleiro focada no segmento de multipropriedades. O Praias do Lago Eco Resort está localizado em Caldas Novas e tem um restaurante, recepção 24 horas, bar, jardim, piscina ao ar livre aberta durante todo o ano e parque infantil. Empreendimento Residencial Flat, composto por 9 torres com 6 pavimentos.

CRI Espaço Y - 23L2343460


<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS</u>	
VENCIMENTO	07/11/2033
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,68% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

<u>GARANTIAS</u>
Alienação Fiduciária de imóvel

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em contrato de locação atípico, na modalidade built to suit, de edifício comercial, localizado em área nobre de Brasília-DF, tendo como Locatário o BB Tecnologia S.A.

CRI GPA - 19G0834961


<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS</u>	
VENCIMENTO	05/12/2033
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 4,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

<u>GARANTIAS</u>
Alienação Fiduciária de imóveis Fiança

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em um contrato de locação atípico (BTS), tendo como locador a GLP, player que atua na área de instalações logísticas modernas e como locatária a Cia. Brasileira de Distribuição ("GPA") em um parque logístico situado em Duque de Caxias (RJ).

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Grupo CEM 395 - 20D1003071			
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	20/05/2030	CRI lastreado em Créditos Imobiliários que compõem uma carteira de recebíveis, representativa da venda de lotes de 32 empreendimentos do Grupo CEM. O CRI possui nota de rating "A-" emitido pela Austin Rating.
	RISCO	Pulverizado	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,50% a.a.	
	JUROS	Mensal	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	
		GARANTIAS	
		Alienação Fiduciária de cotas da Devedora	
		Aval	
		Fundo de Reserva	
CRI Grupo CEM 398 - 20D1003072			
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	20/05/2030	CRI lastreado em Créditos Imobiliários que compõem uma carteira de recebíveis, representativa da venda de lotes de 32 empreendimentos do Grupo CEM. O CRI possui nota de rating "A-" emitido pela Austin Rating.
	RISCO	Pulverizado	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,50% a.a.	
	JUROS	Mensal	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	
		GARANTIAS	
		Alienação Fiduciária de cotas da Devedora	
		Aval	
		Fundo de Reserva	
CRI GVI Sênior I - 21F0950048			
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	22/07/2030	CRI de Risco Pulverizado, lastreado pela Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários constituídos em favor da Gramado Parks Investimentos E Intermediações S.A., empresa do setor hoteleiro focada o segmento de multipropriedades.
	RISCO	Pulverizado	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.	
	JUROS	Mensal	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	
		GARANTIAS	
		Alienação Fid. De Ações	
		Fundo de Reserva	
		Fundo de Obras	
CRI GVI Sênior II - 21F0950049			
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	22/07/2030	CRI de Risco Pulverizado, lastreado pela Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários constituídos em favor da Gramado Parks Investimentos E Intermediações S.A., empresa do setor hoteleiro focada o segmento de multipropriedades.
	RISCO	Pulverizado	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.	
	JUROS	Mensal	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	
		GARANTIAS	
		Alienação Fid. De Ações	
		Fundo de Reserva	
		Fundo de Obras	
CRI HBR Multiativos - 19G0228153			
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	26/07/2034	CRI lastreado nos contratos de locação das SPE's da HBR Realty firmados com a Iguasport Ltda. ("Decathlon") em um imóvel localizado em Barueri (SP); e com TIM Celular S.A. ("TIM") e Pirelli Pneus Ltda. ("Pirelli") como locatários de dois imóveis localizados em Santo André (SP). Em novembro de 2022, foi aprovada em Assembleia a venda do imóvel que estava locado à Pirelli, com pagamento em 24 parcelas. Os recursos da venda servirão para amortizar o CRI extraordinariamente.
	RISCO	Corporativo	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,00% a.a.	
	JUROS	Mensal	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	
		GARANTIAS	
		Alienação Fiduciária de imóveis	
		Alienação Fid. Cotas SPE	
		Aval	
		Fundo de Reserva	
CRI Jardins dos Buritis - 15K0592011			
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	12/06/2033	CRI's performados lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) representativa de Debêntures emitidas pela SPE Cotia S/A (SPE Cotia/ Devedora) em favor da SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (SDA/ Cedente).
	RISCO	Loteamento	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 10,00% a.a.	
	JUROS	Mensal	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	
		GARANTIAS	
		Alienação Fiduciária de cotas da SPE Devedora	
		Fundo de Reserva	
		Covenants de Razão de Garantia de 130%	

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI JHSF - 24G1674104



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	17/07/2034
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,02% a.a.
JUROS	Semestral
AMORTIZAÇÃO	Anual

GARANTIAS
Alienação Fiduciária de imóveis
Cessão de Recebíveis

DESCRIÇÃO
CRI de Risco Corporativo Concentrado, lastreado em Debêntures cuja Devedora é JHSF Participações S.A., holding do Grupo JHSF, empresa especializada no desenvolvimento e administração de empreendimentos imobiliários de luxo em diversos segmentos, como hotelaria, shoppings e residenciais. O CRI conta com garantia de Alienação Fiduciária dos empreendimentos Fasano Cidade Jardim, Boa Vista Village e Casas Boa Vista.

CRI Kroton (Anhanguera) - 13L0034539



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	15/09/2028
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 7,15% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS
Alienação Fiduciária de imóveis
Fiança

DESCRIÇÃO
CRI lastreado em CCI de um contrato de locação atípico para fins não residenciais entre a Devedora ou locatária (ANHANGUERA EDUCACIONAL LTDA) e a locadora (AEBAURO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA).

CRI Lote 5 III - 24B1573243



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	22/07/2037
RISCO	Pulverizado
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS
Alienação Fiduciária de cotas das SPE
Aval

DESCRIÇÃO
CRI lastreado em uma carteira de Recebíveis oriundos da venda de lotes de empreendimentos da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. Os recursos da emissão do CRI serão destinados para financiar a execução de empreendimentos de loteamento da Lote 5, em cidades de São Paulo e para reforço do Caixa da Cia.

CRI Montanini - 16L0152594



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	16/07/2031
RISCO	Loteamento
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS
Alienação Fiduciária de lotes
Fiança
Fundo de Liquidez
Fundo de Despesas

DESCRIÇÃO
CRI lastreado em Contratos de Compra e Venda de unidades do Loteamento Residencial Montanini. Loteamento com 952 unidades, localizado em Três Lagoas - MS.

CRI Nova Colorado 3 - 17B0048606



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	20/09/2025
RISCO	Loteamento
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS
Fiança
Alienação de Cotas SPE
Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Obras

DESCRIÇÃO
CRI lastreado em Recebíveis Imobiliários cedidos pela Nova Colorado S/A.

CRI PESA - 21F0568504



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	22/09/2031
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS
Alienação Fiduciária de imóveis
Aval
Cessão de Recebíveis

DESCRIÇÃO
CRI lastreado pela Cessão de Direitos Creditórios constituídos em favor da AIZ Indústria De Máquinas e Implementos Ltda (Devedora), referentes a contratos futuros de compra e venda de máquinas, implementos, peças, serviços e caminhões, celebrados entre a AIZ e a Paraná Equipamentos S.A. São contratos para o fornecimento de máquinas, peças, serviços e caminhões na modalidade take or pay com prazo até dezembro de 2031, relativo à primeira série, e dezembro de 2026 para a segunda série.

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI PESA II - 21F0569265



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	20/08/2026
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Aval
Cessão de Recebíveis

DESCRIÇÃO

CRI lastreado pela Cessão de Direitos Creditórios constituídos em favor da AIZ Indústria De Máquinas e Implementos Ltda (Devedora), referentes a contratos futuros de compra e venda de máquinas, implementos, peças, serviços e caminhões, celebrados entre a AIZ e a Paraná Equipamentos S.A. São contratos para o fornecimento de máquinas, peças, serviços e caminhões na modalidade take or pay com prazo até dezembro de 2031, relativo à primeira série, e dezembro de 2026 para a segunda série.

CRI PHV - 19K1003755 / 24K1883726



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	24/11/2031
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	CDI + 3,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
dos imóveis;
Fiança

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Debêntures emitidos pela PHV (por intermédio da SPE) que são subscritas pela securitizadora através da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI). Os recursos serão destinados 100% a obras, despesas da operação ou aquisição de terrenos da PHV, construtora de Minas Gerais, presente no mercado há mais de 20 anos, com foco no público de média e alta renda.

CRI Pinheiro de Sá - 24G2828590 / 24G2828592



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	15/10/2027
RISCO	Residencial
REMUNERAÇÃO	IPCA + 12,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Bullet

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
dos imóveis;
Aval

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Recebíveis das vendas das unidades do empreendimento residencial Next Residence, empreendimento da construtora Pinheiro de Sá (Avalista) e está localizado no município de Serra – ES. Trata-se de uma torre residencial de médio padrão, com apartamentos de 2 e 3 quartos com suíte e área de lazer completa, com um VGV estimado em R\$ 95 milhões.

CRI Rede D'or VII - 21K0001807



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	15/12/2036
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,10% a.a.
JUROS	Semestral
AMORTIZAÇÃO	Variável

GARANTIAS

Clean

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Debêntures cuja Devedora é a Rede D'or São Luiz S.A.. Os recursos da emissão do CRI serão destinados para financiar investimentos a serem feitos nos imóveis onde estão instalados os hospitais da Rede D'or. O CRI possui nota de rating "AAA" emitido pela Fitch Ratings.

CRI RNI - 19B0177968



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	15/02/2029
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	CDI + 1,70% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Variável

GARANTIAS

Aval

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Cédula de Crédito Bancário (CCB), cuja Devedora é a RNI Negócios Imobiliários S.A., sendo o recurso da operação destinado para a incorporação imobiliária.

CRI RZK - 21K0637078



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	15/02/2029
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Cessão Fiduciária
de Recebíveis

DESCRIÇÃO

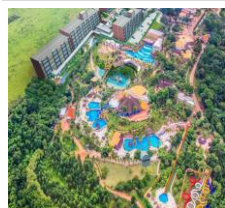
CRI de risco corporativo lastreado em recebíveis de contrato firmado entre a RZK Solar 01 S.A.(Devedora) e a Claro S.A. para prestação de serviços de fornecimento de energia solar por meio de 03 usinas localizadas no interior de São Paulo.

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Sendas - 19L0882479				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	30/11/2034	Alienação Fiduciária	Os Créditos Imobiliários, representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI's), correspondem ao lastro dos CRI objeto da emissão.
	RISCO	Corporativo	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 4,90% a.a.	Aval dos Sócios	
	JUROS	Mensal	Fundo de Liquidez	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Serra Zavi11 - 23K3191210				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	07/12/2035	Alienação Fiduciária	CRI lastreado em contrato atípico de aluguel de um galpão logístico, firmado entre o Zavit Real Estate Fund – FII (ZAVI11) e a Tagia Comércio e Importação Ltda. O CRI foi constituído por meio de uma operação de sale and leaseback, onde o fundo (Devedor) compra o galpão da Tagia e o aluga de volta à empresa. O galpão possui 7.642 m² de área construída e 11.000 m² de terreno. O imóvel está localizado no município da Serra - ES, às margens da Rodovia ES-010, próximo de portos, aeroporto e da BR-101.
	RISCO	Logístico	de imóvel	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,50% a.a.	Fundo de Reserva	
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Shopping da Bahia - 10G0033154				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	10/05/2025	Alienação Fiduciária	CRI lastreado em créditos imobiliários do preço de aquisição de Direito Real de Superfície.
	RISCO	Shopping	de imóvel	
	REMUNERAÇÃO	IGP-DI +7,95% a.a.	Fundo de Reserva	
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Shopping Jaraguá do Sul - 13F0056986				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	05/10/2028	Alienação Fiduciária	CRI's lastreados em Recebíveis do Jaraguá do Sul Park Shopping, localizado na cidade de Jaraguá do Sul - SC. O empreendimento pertence ao Grupo Partage e a operação conta com a Fiança da Partage Empreendimentos e Participações S.A.
	RISCO	Shopping	de imóvel	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,00% a.a.	Alienação Fid. De ações	
	JUROS	Mensal	Fiança	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	Fundo de Liquidez	
CRI Shopping Limeira - 15L0542353				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	07/07/2027	Alienação Fiduciária	CRI lastreado em contratos de aluguel das lojas do Shopping Pátio Limeira, situado na cidade Limeira - SP. O shopping conta mais de 135 lojas, praça de alimentação, salas de cinema e salas para escritórios.
	RISCO	Shopping	de imóvel	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,67% a.a.	Fiança	
	JUROS	Mensal	Fundo de Reserva	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Skanix - 20I0871906 / 20I0873273 / 20I0873600				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	24/09/2025	Alienação Fiduciária	CRI com o objetivo de financiar o término de obra das fases 2 e 3 de empreendimento residencial Grand Village, localizado em Campo Grande - MS. Trata-se de um condomínio residencial de casas de alto padrão, todas iguais, 154 unidades. Cada unidade possui Área total: 231 m2, Área construída: 167 m2. A área total do terreno do empreendimento (Condomínio Grand Village), é de 55.402 m2, sendo 24.790 m2 construídos.
	RISCO	Residencial	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,00% a.a.	Fiança	
	JUROS	Mensal	Fundo de Reserva	
	AMORTIZAÇÃO	Bullet	Fundo de Despesas	

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Thermas São Pedro - 21J0856192



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	20/04/2029
RISCO	Multipropriedade
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Cessão de Recebíveis
Alienação de Ações
Hipoteca de imóveis

DESCRIÇÃO

CRI para financiar empreendimento de multipropriedade localizado no interior de São Paulo. Localizado a 150 Km da capital paulista, o empreendimento é composto por 04 blocos de apart-hotel com 04 pavimentos cada, totalizando 465 unidades autônomas. O condômino contará ainda com 03 blocos de lazer/serviços com piscinas cobertas, saunas, academia, bar, restaurante, sala de jogos, espaço infantil, 12 unidades comerciais e uma área externa com piscinas, playgrounds, entre outros. ☒

CRI Trisul - 22J0000802



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	15/12/2027
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,8381% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Semestral

GARANTIAS

Clean

DESCRIÇÃO

CRI de Risco Corporativo Concentrado, lastreado em Debêntures cuja Devedora é a Trisul S.A. O valor da emissão será destinado para recompor o Caixa gasto com a compra de terrenos para o Landbank. O CRI possui Rating 'AA' pela S&P. Pagamento de juros mensal e amortizações semestrais, com 36 meses de carência.

CRI Vetur II - 20K0866670



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	15/12/2032
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
de imóveis
Fiança
Fundo de Reserva

DESCRIÇÃO

CRI estruturado com o objetivo de alongar o perfil da dívida do Grupo Sinal, rede de 39 concessionárias de veículos, atuando com marcas como Fiat, Ford, Renault, Nissan, Jeep, Hyundai e Honda, cujo lastro da operação são os recebíveis de contratos de locação sob o regime "Sale and Lease Back", onde foram criadas duas empresas para fazer a gestão dos imóveis do grupo e locar de volta para abrigar as concessionárias.

CRI Villa de Gaia - 21I0140051



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	26/08/2026
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

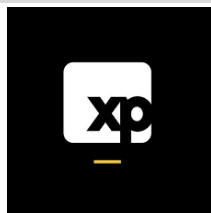
GARANTIAS

Alienação Fiduciária
de imóveis
Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas

DESCRIÇÃO

CRI com lastro em Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que representa os créditos decorrentes da Cédula de Crédito Bancário (CCB) Ômega Incorporações SPE LTDA, cujos recursos serão destinados para a execução do empreendimento residencial Villa de Gaia, na cidade de Porto Alegre - RS.

CRI Villa XP - 21D0456641



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	15/04/2036
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Bullet

GARANTIAS

Clean

DESCRIÇÃO

CRI de emissão da Virgo Companhia de Securitização, cuja Devedora é a XP Investimentos S.A., com o objetivo de financiar as despesas com aluguéis de imóveis utilizados pelas empresas do Grupo XP, tendo como lastro os recebíveis de Debêntures emitidas contra a Cia.

CRI Vitacon Mezanino - 19I0739706



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	18/09/2029
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	CDI + 3,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
de imóveis
Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Obras

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI). Os recursos serão utilizados o reembolso de despesas incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à Data de Emissão do CRI, com a aquisição, construção e/ou reforma; assim como para a ii) concessão de financiamentos destinados à aquisição, produção, expansão, desenvolvimento, construção, comercialização, refinanciamento e/ou reforma.

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS
CRI Vitacon Sênior - 19I0739560


<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS</u>	
VENCIMENTO	18/09/2029
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	CDI + 2,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

<u>GARANTIAS</u>
Alienação Fiduciária de imóveis
Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Obras

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI). Os recursos serão utilizados o reembolso de despesas incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à Data de Emissão do CRI, com a aquisição, construção e/ou reforma; assim como para a ii) concessão de financiamentos destinados à aquisição, produção, expansão, desenvolvimento, construção, comercialização, refinanciamento e/ou reforma.

CRI WAM - 20L0504499


<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS</u>	
VENCIMENTO	20/12/2025
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,06% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

<u>GARANTIAS</u>
Alienação Fiduciária de ações

DESCRIÇÃO

CRI cujo recurso será destinado ao alongamento de dívida da WAM Multipropriedade Participações S.A., e capital para a construção de projetos em andamento. Fundada em 2013 pela família Palmerston, a WAM atua no setor de turismo de massa brasileiro, sendo pioneira no desenvolvimento do conceito de multipropriedade em estância de férias. É líder em comercialização no país, com presença nos principais destinos turísticos nacionais.

CRI Zavit - 23F1447606


<u>CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS</u>	
VENCIMENTO	06/09/2032
RISCO	Logístico
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,95% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

<u>GARANTIAS</u>
Cessão de Recebíveis
Fundo de Reserva

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em 04 contratos atípicos de aluguel de galpões logísticos e centros de distribuição, celebrados entre o Zavit Real Estate Fund - FII e as empresas Alvoar Lácteos, Copobras, Farmácias Nissei e Souza Cruz. Todos os contratos foram feitos na modalidade *sale and leaseback* e contam com garantia de Seguro Fiança. Os galpões estão distribuídos entre os estados de São Paulo, Minas Gerais, Paraná e Rio Grande do Sul.