

Mailing BCRI:

gestaoasset@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 segunda-feira, dia 19/01 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=m2258c224241d177637a66ab2f3fd1249>

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 nos últimos 12 meses.

Janeiro/2025: <https://youtu.be/dxobyiiVfxU?si=0aHEL6bLrqSHSpQT>

Fevereiro/2025: https://youtu.be/z_PRMVgldbs?si=4AtC_Z12hlySDfIS

Março/2025: <https://youtu.be/9v5p9QDkm50?si=n-o0yquRQc25wLr4>

Abril/2025: https://youtu.be/LxxtoS4kmGk?si=KVMA_ZUjl8abk_HW

Maió/2025: https://youtu.be/Cpe6_zeztGE?si=9vfw1KnJNibpXWec

Junho/2025: <https://youtu.be/swaf-ft25d8?si=ffffpdFWCGfnUL55i>

Julho/2025: https://youtu.be/UtjzmJvLclE?si=bu3Rc42J_1NSCi1L

Setembro/2025: <https://youtu.be/ODguEGP37t4?si=7wiCwITGVOow-iJa>

Outubro/2025: <https://youtu.be/BNYK0LmnSfc?si=PdrbQYyqzxF-euRc>

Novembro/2025: https://youtu.be/Yu54Nv9h6hI?si=Gd_KA-8SOqilojfy

Dezembro/2025: <https://youtu.be/WGns74tAg48?si=Oxha1bvW40sfybQ9>

PERFIL DO FUNDO

O Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada 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
Responsabilidade	Limitada
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\$ 529.481.780,77
Total Cotas Emitidas	6.257.873
Número de Cotistas	42.062 (Pessoas Físicas: 42.009 / Pessoas Jurídicas: 53)
Código de Negociação	BCRI11
Código ISIN	BRBCRICTF009
Ofertas Concluídas	9 emissões de cotas realizadas

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

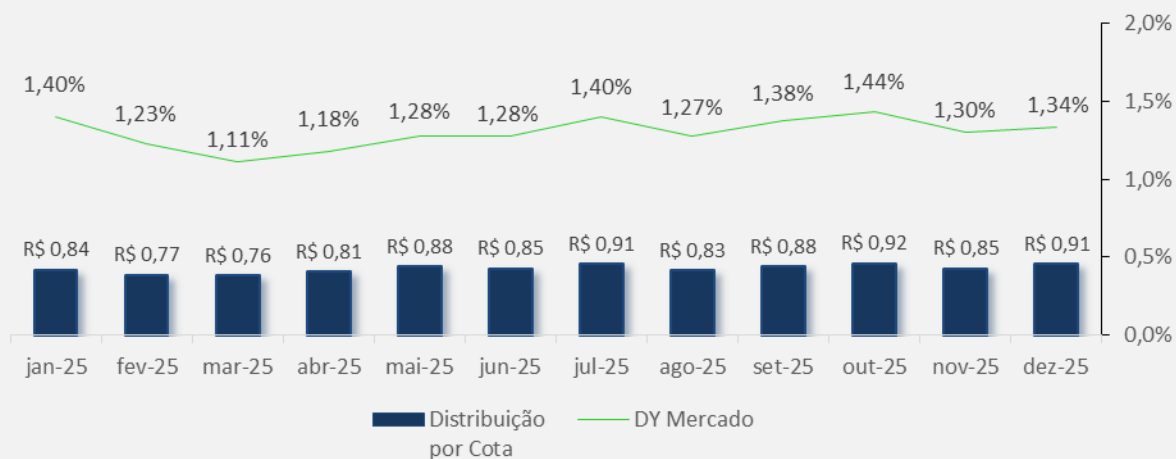
Mini DRE	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	Semestre 02/2025	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	5.682.923,59	5.193.892,34	5.527.938,62	5.679.150,14	5.026.286,18	5.265.366,53	32.375.557,39	406.481.114,94
Resultado de FII	253.865,45	193.646,19	194.042,68	199.668,57	194.588,57	222.528,57	1.258.340,03	41.108.491,64
Resultado LCI	-	-	-	-	-	-	-	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	149.874,84	110.669,57	90.853,60	151.473,73	219.512,47	362.226,73	1.084.610,95	17.379.042,28
Resultado Debêntures	-	-	-	-	-	-	-	212.114,35
Resultado Compromissada	148.820,92	137.371,08	138.418,06	151.873,31	126.759,46	148.257,63	851.500,47	6.617.039,14
Total de Receitas	6.235.484,80	5.635.579,19	5.951.252,96	6.182.165,75	5.567.146,68	5.998.379,46	35.570.008,84	476.065.976,92
Despesas	(398.867,04)	(384.949,40)	(378.757,44)	(469.030,28)	(321.508,57)	(388.575,55)	(2.341.688,27)	(40.215.769,22)
Resultado Líquido	5.836.617,76	5.250.629,79	5.572.495,52	5.713.135,47	5.245.638,11	5.609.803,91	33.228.320,56	435.850.207,70
Distribuição Efetiva	(5.694.664,43)	(5.194.034,59)	(5.506.928,24)	(5.757.243,16)	(5.319.192,05)	(5.694.664,43)	(33.166.726,90)	(433.284.080,73)
Distribuição por cota	0,91	0,83	0,88	0,92	0,85	0,91	5,30	118,40
Acréscimo / Decréscimo de Reserva	141.953,33	56.595,20	65.567,28	(44.107,69)	(73.553,94)	(84.860,52)	61.593,66	-
Reserva Acumulada por cota	0,02	-	0,01	-	(0,01)	(0,01)	-	-

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de dezembro, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários (BCRI11) distribuiu o valor de R\$ 0,91/cota, perfazendo um dividend yield* de 1,34%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrado no período foi de -0,01%, apresentando variação de -1,05% 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-25	528.822.781,76	84,51	5.256.613,32	0,84	59,89	0,83%	1,40%	163,43%	1,17%
fevereiro-25	530.472.658,36	84,77	4.818.562,21	0,77	62,49	1,22%	1,23%	147,12%	0,33%
março-25	530.042.757,02	84,70	4.755.983,48	0,76	68,29	0,81%	1,11%	136,31%	1,40%
abril-25	538.149.169,17	86,00	5.068.877,13	0,81	68,69	2,49%	1,18%	131,39%	0,98%
maio-25	541.846.352,43	86,59	5.506.928,24	0,88	68,88	1,71%	1,28%	132,19%	1,69%
junho-25	535.990.598,86	85,65	5.319.192,05	0,85	66,34	-0,10%	1,28%	144,75%	2,70%
julho-25	521.396.300,60	83,32	5.694.664,43	0,91	65,04	-1,66%	1,40%	129,03%	2,05%
agosto-25	521.476.882,60	83,33	5.194.034,59	0,83	65,15	1,01%	1,27%	128,75%	0,97%
setembro-25	526.822.193,82	84,19	5.506.928,24	0,88	63,82	2,08%	1,38%	132,98%	1,02%
outubro-25	527.954.772,60	84,37	5.757.243,16	0,92	64,00	1,31%	1,44%	132,57%	1,51%
novembro-25	528.494.048,60	84,45	5.319.192,05	0,85	65,18	1,10%	1,30%	145,74%	1,15%
dezembro-25	529.481.780,77	84,61	5.694.664,43	0,91	68,09	1,27%	1,34%	128,89%	1,42%
Ultimos 12 Meses	-	-	R\$ 63.892.883,33	R\$ 10,21	-	-	14,99%	137,41%	17,68%

Distribuição de Rendimentos



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

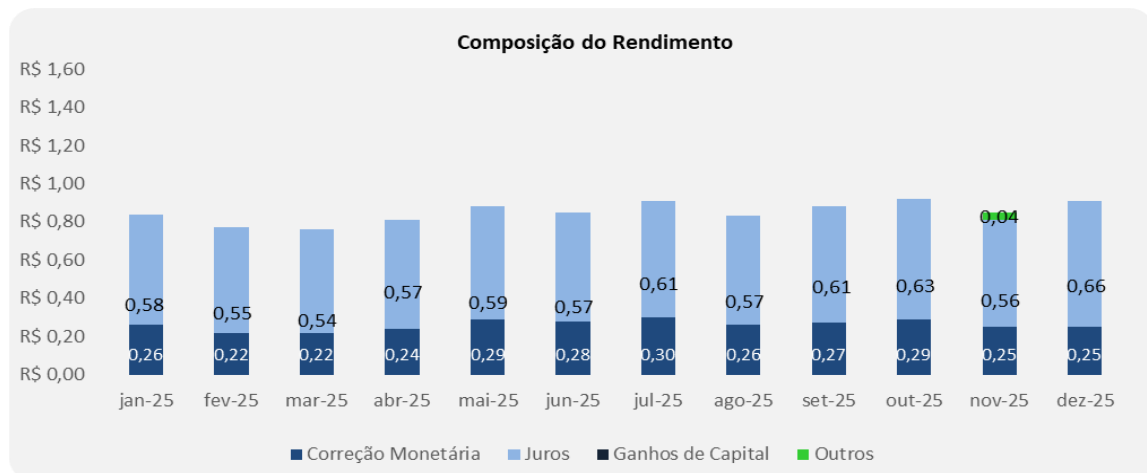
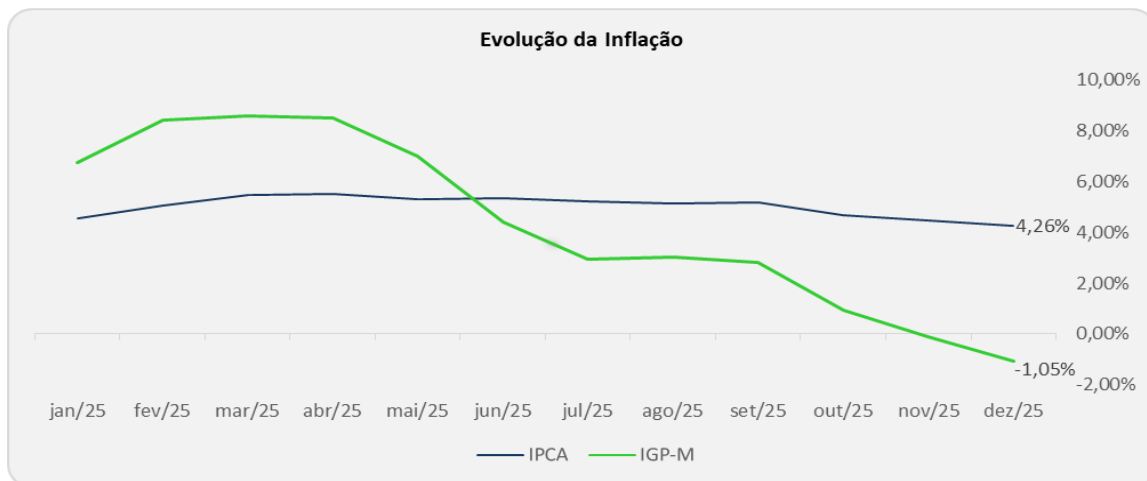
ENTENDA A DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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.



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 Direcional	21D0737500	OPEA	1³/371ª	Corporativo	4,84%	IPCA	1,33	26,87	AAA	17/04/2028	35.964.544,25	6,70%	✓
CRI Sendas	19L0882479	OPEA	1³/282ª	Corporativo	4,90%	IPCA	4,25	35,94	-	30/11/2034	32.190.857,74	5,99%	✓
CRI Rede D'or VII	21K0001807	OPEA	1³/397ª	Corporativo	6,10%	IPCA	7,42	100,00	AAA	15/12/2036	27.682.235,55	5,15%	✓
CRI Villa XP	21D0456641	Virgo	4³/203ª	Corporativo	5,00%	IPCA	3,58	72,09	-	15/04/2036	18.812.537,69	3,50%	✓
CRI Trisul	22J0000802	OPEA	85³/2ª	Corporativo	7,84%	IPCA	0,92	100,00	AA	15/12/2027	17.684.326,48	3,29%	✓
CRI Eco Resort	21H0042096	FORTESEC	1³/606ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	3,33	39,58	-	22/12/2031	17.119.019,03	3,19%	✓
CRI PESA	21F0568504	Virgo	4³/301ª	Corporativo	7,00%	IPCA	3,83	68,89	-	22/09/2031	16.794.751,46	3,13%	✗
CRI Zavit	23F1447606	OPEA	65³/3ª	Logístico	7,95%	IPCA	3,17	100,00	-	06/09/2032	16.330.375,24	3,04%	✓
CRI Vetor II	20K0866670	Virgo	4³/152ª	Corporativo	7,00%	IPCA	2,25	62,50	-	15/12/2032	15.761.928,11	2,93%	✓
CRI Portfólio Residencial	25D0262185	Canal Securitizadora	139³/1ª	Residencial	8,00%	IPCA	4,42	42,00	-	21/05/2030	15.013.196,42	2,80%	✓
CRI Almeida Júnior	25L0159688	OPEA	539³/2ª	Shopping	8,58%	IPCA	3,67	64,91	AA-	19/12/2035	14.995.977,69	2,79%	✓
CRI Atacadão	24K2582816	Virgo	230³/1ª	Corporativo	8,12%	IPCA	3,67	50,00	AAA	15/12/2037	14.589.382,52	2,72%	✓
CRI WAM	20L0504499	FORTESEC	1³/491ª	Corporativo	9,06%	IPCA	1,83	22,05	-	20/12/2027	13.024.407,52	2,43%	!
CRI Felicitá	24C2248334	OPEA	300³/1ª	Residencial	10,65%	IPCA	1,42	46,50	-	25/06/2027	12.775.358,42	2,38%	✓
CRI CASSOL	21F1035597	OPEA	1³/362ª	Corporativo	5,50%	IPCA	3,08	37,62	-	23/06/2032	12.139.924,72	2,26%	✓
CRI Vitacon Sênior	19I0739560	Virgo	4³/47ª	Corporativo	2,00%	CDI	1,25	43,29	-	18/09/2029	10.898.161,35	2,03%	✓
CRI Serra Zavi11	23K3191210	TRAVESSIA	41³/1ª	Logístico	7,50%	IPCA	9,33	51,00	-	07/12/2035	10.886.904,14	2,03%	✓
CRI Espaço Y	23L2343460	OPEA	232³/1ª	Corporativo	6,68%	IPCA	3,75	71,00	-	07/11/2033	10.858.297,10	2,02%	✓
CRI PHV	19K1003755	OPEA	4³/130ª	Corporativo	3,50%	CDI	2,33	50,99	-	24/11/2031	10.323.825,06	1,92%	✓
CRI JHSF	24G1674104	OPEA	295³/4ª	Corporativo	7,02%	IPCA	2,58	70,00	-	17/07/2034	9.603.337,27	1,79%	✓
CRI GVI Sênior I	21F0950048	FORTESEC	1³/575ª	Pulverizado	7,00%	IPCA	2,00	49,75	-	22/07/2030	9.466.316,91	1,76%	✗
CRI Circuito das Compras	20G0684774	FORTESEC	1³/438ª	Shopping	8,00%	IPCA	9,42	55,68	-	18/10/2040	9.214.043,69	1,72%	!
CRI Correios	20F0834225	OPEA	1³/275ª	Corporativo	7,00%	IPCA	5,00	64,63	-	17/03/2031	8.006.516,12	1,49%	✗
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1³/32ª	Shopping	6,00%	IPCA	4,92	41,67	-	05/12/2035	7.837.492,70	1,46%	✓
CRI PHV II	24K1883726	OPEA	4³/548ª	Corporativo	3,51%	CDI	2,33	50,99	-	24/11/2031	7.834.155,24	1,46%	✓
CRI Lote 5 III	24B1573243	Leverage	4³/1ª	Pulverizado	10,00%	IPCA	4,00	77,58	-	22/07/2037	7.675.557,84	1,43%	✓
CRI Jardins dos Buritis	15K0592011	Habitasec	1³/62ª	Loteamento	10,00%	IPCA	2,75	23,00	-	12/06/2033	6.866.414,25	1,28%	✓
CRI Codepe	19J0713613	HABITASEC	1³/162ª	Corporativo	7,67%	IPCA	1,92	40,70	-	25/10/2029	6.573.939,93	1,22%	✓
CRI Montanini	16L0152594	OPEA	1³/83ª	Loteamento	11,00%	IPCA	2,42	71,75	-	16/07/2031	6.271.853,90	1,17%	✓
CRI Kroton (Anhanguera)	13L0034539	BariSec	1³/1ª	Corporativo	7,15%	IGP-M	4,25	60,50	-	15/09/2028	5.796.333,88	1,08%	✗

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

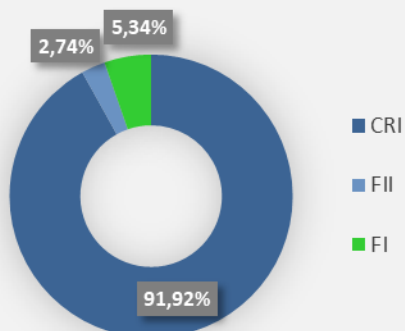
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	LTV (%)	Rating Emissão	Vcto	Valor	% da Carteira	Status
CRI Alphaville	21G0856704	OPEA	1ª/371ª	Corporativo	7,50%	IPCA	0,83	76,92	-	22/07/2027	5.256.530,02	0,98%	✓
CRI Skanix	20I0871906	Virgo	4ª/116ª	Residencial	9,00%	IPCA	0,00	0,00	-	-	4.376.510,66	0,81%	✗
CRI Casa & Vídeo	21H0001405	Virgo	4ª/331ª	Corporativo	7,36%	IPCA	0,58	17,05	-	16/08/2027	4.310.570,45	0,80%	✓
CRI Pinheiro de Sá 1ª Série	24G2828590	OPEA	262ª/1ª	Residencial	12,50%	IPCA	1,67	74,39	-	15/10/2027	4.279.075,52	0,80%	✓
CRI Artenge	19G0801197	Virgo	4ª/45ª	Residencial	12,00%	IPCA	0,00	53,70	-	-	4.249.047,84	0,79%	✗
CRI Pinheiro de Sá 2ª Série	24G2828592	OPEA	262ª/2ª	Residencial	12,50%	IPCA	1,67	74,39	-	15/10/2027	4.231.239,93	0,79%	✓
CRI RZK	21K0637078	Virgo	4ª/390ª	Corporativo	7,50%	IPCA	1,83	38,70	-	18/11/2031	4.186.153,67	0,78%	✓
CRI CashMe	23J1255114	Cia. Provincia	39ª/1ª	Pulverizado	7,86%	IPCA	0,83	44,60	AAA	15/10/2030	4.020.816,50	0,75%	✓
CRI Pinheiro de Sá 3ª Série	24G2828593	OPEA	262ª/3ª	Residencial	12,50%	IPCA	1,67	74,39	-	15/10/2027	4.002.746,27	0,75%	✓
CRI BR Distribuidora	17B0174140	BariSec	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	4,92	92,12	AA-	18/08/2031	3.873.669,46	0,72%	✗
CRI HBR Multiativos	19G0228153	Habitasec	1ª/148ª	Corporativo	6,00%	IPCA	3,75	60,00	-	26/07/2034	3.563.445,84	0,66%	✓
CRI Pinheiro de Sá 4ª Série	24G2828594	OPEA	262ª/4ª	Residencial	12,50%	IPCA	1,67	74,39	-	15/10/2027	2.981.864,30	0,56%	✓
CRI Impegno	25J2605770	Leverage	48ª/1ª	Residencial	13,50%	IPCA	2,00	70,00	-	22/03/2028	2.605.563,05	0,49%	✓
CRI PESA II	21F0569265	Virgo	4ª/302ª	Corporativo	5,50%	IPCA	2,00	99,00	-	20/08/2026	2.544.087,21	0,47%	✗
CRI Balaroti	19J0133907	OPEA	1ª/219ª	Corporativo	3,00%	CDI	1,58	50,14	-	24/10/2029	2.455.150,35	0,46%	✓
CRI Shopping Limeira	15L0542353	OPEA	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	0,92	55,86	AA-	07/07/2027	2.053.325,12	0,38%	✓
CRI Creditas Sênior IV	20F0755566	Vert	1ª/23ª	Residencial	6,60%	IPCA	4,17	58,00	-	15/06/2040	1.814.265,00	0,34%	✓
CRI RNI	19B0177968	Virgo	1ª/31ª	Corporativo	1,70%	CDI	1,00	92,80	A-	15/02/2029	1.794.972,33	0,33%	✓
CRI Villa de Gaia	21I0140051	OPEA	1ª/378ª	Corporativo	7,00%	IPCA	0,42	37,86	-	26/08/2026	1.579.199,63	0,29%	✓
CRI Vitacon Mezanino	19I0739706	Virgo	4ª/48ª	Corporativo	3,00%	CDI	1,25	64,93	-	18/09/2029	1.330.225,61	0,25%	✓
CRI Creditas Mezanino IV	20F0755573	Vert	2ª/23ª	Residencial	8,90%	IPCA	4,17	63,00	-	15/06/2040	1.313.016,88	0,24%	✓
CRI Skanix 2ª Tranche	20I0873273	Virgo	4ª/118ª	Residencial	9,00%	IPCA	0,00	0,00	-	-	1.250.431,61	0,23%	✗
CRI Skanix 3ª Tranche	20I0873600	Virgo	4ª/120ª	Residencial	9,00%	IPCA	0,00	0,00	-	-	1.042.220,21	0,19%	✗
CRI Creditas	18F0879525	OPEA	1ª/149ª	Residencial	8,50%	IPCA	6,67	58,00	-	29/11/2032	952.063,60	0,18%	✓
CRI GVI Sênior II	21F0950049	FORTESEC	1ª/576ª	Pulverizado	7,00%	IPCA	2,00	24,75	-	22/07/2030	824.762,28	0,15%	✗
DEVA11	DEVA11	-	-	N/A	101,36	N/A	0,00	0,00	-	-	6.601.460,00	1,23%	-
VSLH11	VSLH11	-	-	N/A	10,01	N/A	0,00	0,00	-	-	3.924.816,40	0,73%	-
HCTR11	HCTR11	-	-	N/A	119,58	N/A	0,00	0,00	-	-	4.187.631,00	0,78%	-
SOBERANO RF	SOBERANO RF	-	-	N/A	-	%CDI	0,00	0,00	-	-	28.673.670,95	5,34%	-
Compromissada CRI	Compromissada CRI	Banco BV	-	N/A	-	%CDI	0,00	0,00	-	-	13.812.001,70	2,57%	-
												537.082.505,61	100,00%

*LTV com base nos valores históricos mais recentes disponíveis.

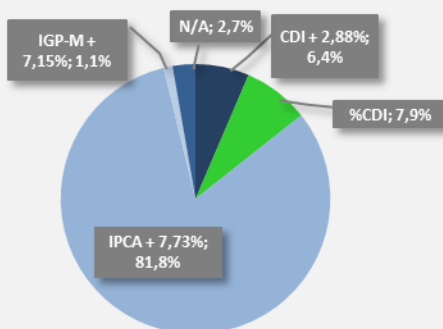
Legenda Adimplente ✓ Waiver ⚠ Inadimplente ✗

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte III

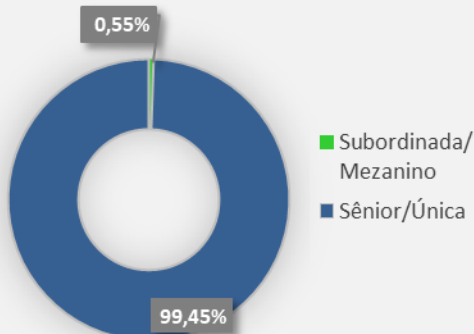
Composição da Carteira



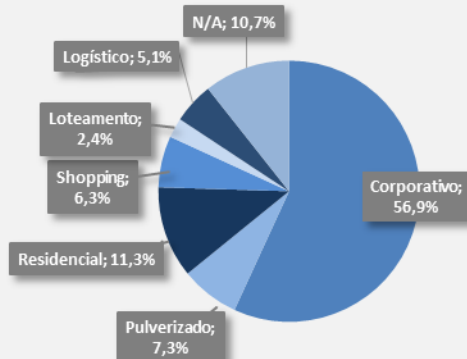
Composição da Carteira por Índice + Spread Médio



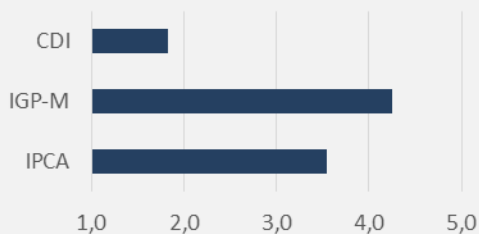
Composição por Série



Setores dos Ativos



Duration dos Ativos em Anos



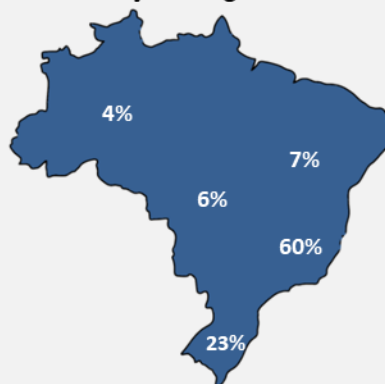
Duration da Carteira

3,26 anos

LTV Médio da
Carteira (%)

56,69

Distribuição Geográfica dos CRI



COMENTÁRIO DE DEZEMBRO

O BCRI encerrou o mês de dezembro com R\$ 42,49 milhões no Caixa (7,91% da carteira). Deste valor, R\$ 13,81 milhões estão alocados em Operações Compromissadas lastreadas em CRI. Distribuímos um rendimento de R\$0,91 por cota, com *dividend yield* de 1,34%, totalizando R\$ 5,69 milhões. Do valor distribuído, 27% são referentes a correção monetária e 73% referentes a juros.

O CRI Correios (20F0834225) permanece efetuando o pagamento com atraso, mantendo parcelas pendentes. Até a divulgação deste relatório, permanecem atrasadas as parcelas a partir de outubro.

Em 24/12/2025, em nova assembleia do CRI Pesa (21F0568504 / 21F0569265), foi aprovada pelos investidores a proposta de acordo com a devedora que envolveu a postergação do prazo para a venda do galpão dado em garantia, passando de 14/01/2026 para 27/02/2026, condicionada à quitação da Série 301 (21F0568504) com desconto de aproximadamente 20%, Série que possui garantia de imóvel, e a amortização parcial extraordinária da Série 302 (21F0569265) com desconto de aproximadamente 48%. Apesar dos descontos concedidos, entendemos como positiva a negociação pois aproximadamente R\$ 15,2 milhões retornarão ao caixa do fundo para serem aplicados em ativos do nosso pipeline. Essa ação visou evitar os desgastes e custos do litígio e as incertezas do recebimento futuro tanto do ponto de vista temporal quanto dos valores a serem recebidos. Também foi aprovada a repactuação da Série 302, alterando seu vencimento para dezembro de 2037 e sua remuneração de IPCA + 5,5% a.a. para CDI + 3,5% a.a., e concedendo carência (*waiver*) de 12 meses para pagamento de juros e 24 meses para amortização. Sendo assim, caso a venda do imóvel garantia se concretize até 27/02, devemos já em março ter a liquidação da Série 301, com a recuperação do valor aportado. Já a Série 302, que representa atualmente apenas 0,47% da carteira, será repactuada e mantida com *waiver* pelo período aprovado em assembleia.

Neste mês, realizamos o aporte de R\$ 15 milhões no CRI Almeida Júnior (25L0159688). Trata-se de CRI emitido para financiar o processo de expansão e alongamento da dívida do Grupo Almeida Júnior, maior rede de shopping centers de Santa Catarina. O CRI possui remuneração de IPCA + 8,58% a.a. e vencimento em 12/2035. Conta com garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis de 02 dos 06 shoppings do grupo (tanto aluguéis das lojas quanto receita dos estacionamento), Alienação Fiduciária do Norte Shopping (em Blumenau-SC) e Fiança da Almeida Júnior Shopping Centers S.A. (holding controladora). A emissão possui nota de *rating* 'AA-' pela Fitch Ratings.

Em dezembro, o IGP-M apresentou movimento de queda de 0,01%, acumulando um resultado negativo de -1,05% em 2025. Já o IPCA encerrou o mês com alta de 0,33% e resultado acumulado no ano de 4,26%, encerrando 2025 dentro da meta estipulada pelo Conselho Monetário Nacional e indicando que a política monetária contracionista adotada pelo Banco Central tem se mostrado efetiva no controle da inflação.

O ano de 2025 foi bastante desafiador sob o ponto de vista de cenário macroeconômico, com aumento das taxas de juros diante da elevação do nível de incertezas por questões internas, como a Política Fiscal e o aumento do endividamento e da inadimplência tanto das famílias quanto das empresas, e por questões externas como as tarifas de importações impostas pelos Estados Unidos. Contudo, apesar da volatilidade causada por essas questões, o BCRI11 encerrou o ano com resultados bastante positivos.

O fundo distribuiu ao longo do ano um total de R\$ 63,89 milhões em forma de rendimentos, correspondendo a R\$ 10,21 por cota. Com *dividend yield* mensal sempre acima de 1%. No acumulado do ano entregou resultado de 137,41% do CDI líquido de IR e correspondente a IGP-M + 17,68%, também líquido. Superando com folga o *benchmark* de IGP-M + 6% a.a. Além do rendimento distribuído, a cota do fundo apresentou valorização de 14,38% no mercado secundário.

Diante do cenário volátil e incerto de 2025, a gestão do fundo buscou mitigar riscos dos ativos presentes na carteira, renegociando prazos, condições de pagamento e recuperando créditos inadimplentes. Lembramos o caso do CRI Thermas São Pedro que apresentou inadimplência em junho deste ano e em outubro o CRI foi liquidado antecipadamente, com pagamento de prêmio adicional. Também temos o caso do CRI Skanix, que apesar de possuir um longo processo judicial em curso, já conseguimos recuperar aproximadamente R\$ 7 milhões, dos R\$ 11 milhões aportados no CRI. Além disso, foram adquiridos mais de R\$ 52 milhões em novos CRI, renovando quase 10% da carteira, prezando por ativos com sólidas garantias.

Aproveitamos a oportunidade para desejar um excelente 2026 a todos os nossos cotistas!

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 gestaoasset@banestes.com.br solicitando a sua inclusão. Lembramos também que conteúdos como o Relatório Gerencial e o fechamento mensal da carteira do fundo, em Excel, podem ser encontrados no nosso site, no link:

<https://www.banestes.com.br/investimentos/bcri11.html>

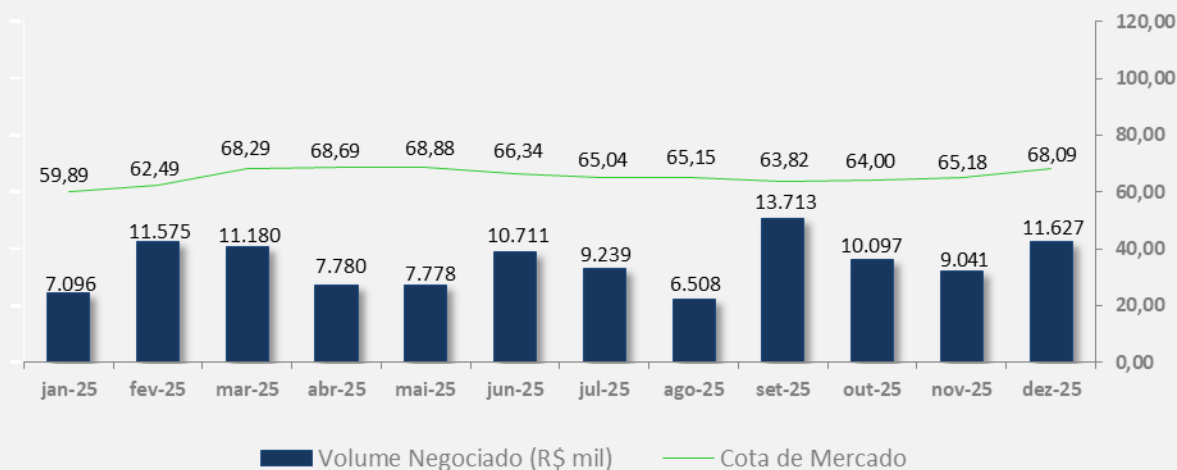
CRI COM WAIVER / INADIMPLENTES / RENEGOCIAÇÃO / RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO

CRI Com Waiver			
Ativo	Evento	% da Carteira	Atualização
CRI Circuito das Compras	Waiver	1,72%	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 a postergação do vencimento do CRI de 06/2025 para 10/2040, com pagamento de parcela única de amortização no vencimento.
CRI WAM	Waiver	2,43%	Em assembleia do dia 16/06/2025 foi aprovada a concessão de waiver para pagamento de juros e amoritização até dezembro de 2025, com a postergação de vencimento do CRI em 02 anos, passando a vencer em dezembro de 2027.
Total		4,15%	

CRI Inadimplentes / Renegociação / Recuperação de Crédito			
Ativo	Evento	% da Carteira	Atualização
Artenge	Em Processo Judicial para a Recuperação do Crédito	0,79%	CRI teve seu Vencimento Antecipado decretado devido a inadimplência apresentada pelos Devedores da operação, que descumpriram os termos acordados. Em razão disso, foi aprovada a contratação de assessor legal para conduzir o processo de recuperação do crédito e de execução de garantias.
BR Distribuidora	Inadimplente	0,72%	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 deveria continuar pagando o aluguel à securitizadora, que reteria os valores, até que se tivesse uma sentença final para o caso. No entanto, em ação de nulidade movida pela Vibra na 2ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, foi deferida a suspensão dos efeitos da decisão da corte arbitral.
CRI Correios	Inadimplente	1,49%	CRI inadimplente com as parcelas desde outubro de 2025, por falta de pagamento do aluguel por parte dos Correios (Devedora). Conforme previsto nos documentos da operação, caso se completem 90 dias de parcelas atrasadas é gerado um evento de vencimento antecipado do CRI, que deverá ser aprovado em assembleia.
CRI GVI	Inadimplente	1,91%	Em assembleia realizada em janeiro, foi deliberada a renegociação do ativo com a concessão de waiver para pagamento de amortização até junho/2025, não afetando o pagamento de juros mensais. No entanto, o CRI passou a apresentar inadimplência da parcela referente a amortização a partir de julho de 2025, efetuando o pagamento apenas dos juros. Estamos aguardando a convocação de nova assembleia pela securitizadora para tratar do assunto.
CRI Kroton (Anhanguera)	Inadimplente	1,08%	CRI Inadimplente devido ao rompimento do Contrato de Aluguel que serve de Lastro para a operação. A 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	3,60%	CRI apresentou inadimplência a partir de novembro de 2024. Em assembleia, do dia 14/01/2025, foi aprovado o prazo de 12 meses para que o imóvel dado em garantia seja vendido, para quitar o saldo devedor do CRI. No entanto, em 24/12/2025, em nova assembleia, foi aprovada a postergação do prazo de venda para 27/02/2026, condicionada a quitação da Série 301 (série com garantia de imóvel), a amortização parcial da Série 302 e a repactuação desta Série, com carência para pagamento de juros por 12 meses, carência de amortização por 24 meses, vencimento para dez/2037 e remuneração de CDI + 3,5% a.a.
CRI Skanix	Em Processo Judicial para a Recuperação do Crédito	1,23%	CRI renegociado com o Devedor e com Processo de Judicialização em curso.
Total		10,82%	

MERCADO SECUNDÁRIO

Negociação Mensal



Contato: gestaoasset@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 Almeida Júnior - 25L0159688				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	19/12/2035	Cessão de Direitos	CRI emitido para financiar o processo de expansão e alongamento da dívida do Grupo Almeida Júnior, maior rede de shopping centers de Santa Catarina. Conta com garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis de 02 dos 06 shoppings do grupo (tanto aluguéis das lojas quanto receita dos estacionamento), Alienação Fiduciária do Norte Shopping (em Blumenau-SC) e Fiança da Almeida Júnior Shopping Centers S.A. (holding controladora). Além disso, a emissão possui nota de rating 'AA-' pela Fitch Ratings. ☐
	RISCO	Shopping	Creditórios	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,58% a.a.	Alienação Fiduciária	
	JUROS	Mensal	de Imóvel	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	Fiança	
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	-	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	-	Fundo de Despesas	
	AMORTIZAÇÃO	-		
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		

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Casa & Vídeo - 21H0001405				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	16/08/2027	Cessão Fiduciária de Recebíveis	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		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,36% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Carência até 02/2024		
CRI CashMe - 23J1255114				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	15/10/2030	Alienação Fiduciária de imóveis	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.
	RISCO	Pulverizado		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,86% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI CASSOL - 21F1035597				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	23/06/2032	Alienação Fiduciária de imóveis Fiança	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. ☐
	RISCO	Corporativo		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,50% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Circuito das Compras - 20G0684774				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	18/10/2040	Alienação Fiduciária de ações Cessão Fiduciária de Conta Vinculada	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.
	RISCO	Shopping		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,00% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Bullet		
CRI Codepe - 19J0713613				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	25/10/2029	Alienação Fiduciária de imóveis Fiança Fundo de Despesas Fundo de Reserva	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.
	RISCO	Corporativo		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,67% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Correios - 20F0834225				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	17/03/2031	Alienação Fiduciária de imóvel	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).
	RISCO	Corporativo		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Credits - 18F0879525				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	29/11/2032	Alienação Fiduciária	CRI lastreado em direitos creditórios imobiliários (apartamentos ou casas), registrados em cédulas de crédito imobiliários, emitidas pela SIG Capital Soluções Financeiras Ltda.
	RISCO	Residencial	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,50% a.a.	Fundo de Despesas	
	JUROS	Mensal	Fundo de Liquidez	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Credits Mezanino IV - 20F0755573				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	15/06/2040	Alienação Fiduciária	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.
	RISCO	Residencial	e imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,90% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Credits Sênior IV - 20F0755566				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	15/06/2040	Alienação Fiduciária	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.
	RISCO	Residencial	e imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,60% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Direcional - 21D0737500				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	17/04/2028	Clean	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.
	RISCO	Corporativo	Rating 'AAA' S&P	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 4,84% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Eco Resort - 21H0042096				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	22/12/2031	Alienação Fiduciária	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.
	RISCO	Pulverizado	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,50% a.a.	Fiança	
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Espaço Y - 23L2343460				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	07/11/2033	Alienação Fiduciária	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.
	RISCO	Corporativo	de imóvel	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,68% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Felicitá - 24C2248334				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	25/06/2027	Alienação Fiduciária de imóvel Aval	CRI emitido com a finalidade de financiar a obra do empreendimento residencial Felicitá Pompeia, tendo como lastro o fluxo correspondente à cessão dos recebíveis das unidades vendidas. Trata-se edifício residencial, localizado no bairro Pompéia em São Paulo, onde serão construídas 90 unidades residenciais de tamanho entre 24 e 38m². Além disso, fazem parte do empreendimento mais duas lojas comerciais situadas no térreo do edifício. O empreendimento possui um VGV estimado em R\$ 45 milhões.
	RISCO	Residencial		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 10,65% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Bullet		
CRI GVI Sênior I - 21F0950048				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	22/07/2030	Alienação Fid. De Ações Fundo de Reserva Fundo de Obras	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		
CRI GVI Sênior II - 21F0950049				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	22/07/2030	Alienação Fid. De Ações Fundo de Reserva Fundo de Obras	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		
CRI HBR Multiativos - 19G0228153				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	26/07/2034	Alienação Fiduciária de imóveis Alienação Fid. Cotas SPE Aval Fundo de Reserva	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		
CRI Impegno - 25J2605770				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	22/03/2028	Alienação Fiduciária de imóveis Cessão de Recebíveis Aval Fundo de Reserva	CRI lastreado em Recebíveis das vendas das unidades do empreendimento residencial Província di Salerno, empreendimento da construtora Impegno Construções (Avalista) e está localizado no município de Itajaí-SC. Trata-se de uma torre residencial de alto padrão, com apartamentos de 3 quartos, sendo até 3 suítes e área de lazer completa.
	RISCO	Residencial		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 13,50% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Bullet		
CRI Jardins dos Buritis - 15K0592011				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	12/06/2033	Alienação Fiduciária de cotas da SPE Devedora Fundo de Reserva Covenants de Razão de Garantia de 130%	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		

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI JHSF - 24G1674104				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	17/07/2034	Alienação Fiduciária	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. ®
	RISCO	Corporativo	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,02% a.a.	Cessão de Recebíveis	
	JUROS	Semestral		
	AMORTIZAÇÃO	Anual		
CRI Kroton (Anhanguera) - 13L0034539				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	15/09/2028	Alienação Fiduciária	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 (AEBURU ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA).
	RISCO	Corporativo	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IGP-M + 7,15% a.a.	Fiança	
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Lote 5 III - 24B1573243				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	22/07/2037	Alienação Fiduciária	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 do Lote 5, em cidades de São Paulo e para reforço do Caixa da Cia.
	RISCO	Pulverizado	de cotas das SPE	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 10,00% a.a.	Aval	
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Montanini - 16L0152594				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	16/07/2031	Alienação Fiduciária	CRI lastreado em Contratos de Compra e Venda de unidades do Loteamento Residencial Montanini. Loteamento com 952 unidades, localizado em Três Lagoas - MS.
	RISCO	Loteamento	de lotes	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,00% a.a.	Fiança	
	JUROS	Mensal	Fundo de Liquidez	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	Fundo de Despesas	
CRI PESA - 21F0568504				
 	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	22/09/2031	Alienação Fiduciária	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.
	RISCO	Corporativo	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.	Aval	
	JUROS	Mensal	Cessão de Recebíveis	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI PESA II - 21F0569265				
 	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	20/08/2026	Aval	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.
	RISCO	Corporativo	Cessão de Recebíveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,50% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

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 / 24G2828593 / 24G2828594



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 Portfólio Residencial - 25D0262185



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

VENCIMENTO	21/05/2030
RISCO	Residencial
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Bullet

GARANTIAS

Alienação Fiduciária
dos imóveis;

DESCRIÇÃO

O CRI tem como lastro os recebíveis das vendas de uma carteira de 27 apartamentos, localizados em bairros valorizados da cidade de São Paulo – SP, que atualmente são locados no modelo Short Stay, com contratos de prazos flexíveis (a partir de 01 mês).

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	CRI de risco corporativo, lastreado em contratos sale & leaseback, onde a Sendas Distribuidora S.A. vendeu lojas do Assai Atacadista para um fundo imobiliário e alugou de volta em contratos de aluguel atípico. A operação conta com a Alienação Fiduciária de 04 desses imóveis.
	RISCO	Corporativo	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 4,90% a.a.	Fiança	
	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 Jaraguá do Sul - 13F0056986				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	05/12/2035	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	-	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	-	Fundo de Reserva	
	AMORTIZAÇÃO	-	Fundo de Despesas	
CRI Trisul - 22I0000802				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	15/12/2027	Clean	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.
	RISCO	Corporativo		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,8381% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Semestral		

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Vetur II - 20K0866670				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	15/12/2032	Alienação Fiduciária	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.
	RISCO	Corporativo	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.	Fiança	
	JUROS	Mensal	Fundo de Reserva	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Villa de Gaia - 21I0140051				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	26/08/2026	Alienação Fiduciária	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.
	RISCO	Corporativo	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.	Aval	
	JUROS	Mensal	Fundo de Reserva	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	Fundo de Despesas	
CRI Villa XP - 21D0456641				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	15/04/2036	Clean	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.
	RISCO	Corporativo		
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,00% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Bullet		
CRI Vitacon Mezanino - 19I0739706				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	18/09/2029	Alienação Fiduciária	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.
	RISCO	Corporativo	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	CDI + 3,00% a.a.	Aval	
	JUROS	Mensal	Fundo de Reserva	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	Fundo de Obras	
CRI Vitacon Sênior - 19I0739560				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	18/09/2029	Alienação Fiduciária	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.
	RISCO	Corporativo	de imóveis	
	REMUNERAÇÃO	CDI + 2,00% a.a.	Aval	
	JUROS	Mensal	Fundo de Reserva	
	AMORTIZAÇÃO	Mensal	Fundo de Obras	
CRI WAM - 20L0504499				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	20/12/2025	Alienação Fiduciária	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.
	RISCO	Corporativo	de ações	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,06% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		
CRI Zavit - 23F1447606				
	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
	VENCIMENTO	06/09/2032	Cessão de Recebíveis	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 <i>sale and leaseback</i> 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.
	RISCO	Logístico	Fundo de Reserva	
	REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,95% a.a.		
	JUROS	Mensal		
	AMORTIZAÇÃO	Mensal		