

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, novembro 2020, FII REC Recebíveis Imobiliários (RECR11)

O objetivo do Fundo é o investimento e a gestão ativa de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Nota do consultor

No acumulado dos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos do Fundo corresponde a 11,2% a.a., ou o equivalente a 376% do CDI. Após dedução do imposto de renda, tributo que incide sobre rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 442% do CDI líquido do tributo.

O Fundo distribuiu entre dezembro de 2017 (primeiro mês após o encerramento de sua oferta inicial) e novembro de 2020 um montante acumulado de 37,1% (versus um CDI acumulado de 16,3%).

Resultado do mês

Em 14 de dezembro de 2020, referente ao resultado do mês de novembro, o Fundo distribuirá o montante de R\$12.688.562. Este mês, os cotistas anteriores à 8ª emissão de cotas e os que exerceram o direito de preferência em outubro receberão o rendimento por cota, equivalente a R\$1,3100 (rendimento para o mês cheio), os cotistas que exerceram o direito de subscrição de sobras e montante adicional receberão R\$1,1431 por cota (rendimentos entre os dias 4 e 30 de novembro) e, por fim, os cotistas que participaram da Oferta Restrita receberão R\$0,9391 por cota (rendimentos entre os dias 9 e 30 de novembro).

O resultado do mês reflete em especial a manutenção de um elevado percentual de recursos alocados em CRIs. O Fundo encerrou o mês com 91% de seus recursos alocados em CRIs, distribuídos em 56 operações.

Acesse nossa página e inscreva-se
para receber atualizações
Rec-gestao.com

Administrador

BRL Trust DTVM S/A

Consultor de Investimento

REC Gestão de Recursos S.A.

Rentabilidade Alvo¹

IMA-B + 1,00% a.a.

Patrimônio Líquido	Valor de mercado
R\$ 941.884.261	R\$ 1.072.949.611
R\$ 94,98 por cota	R\$ 108,20 por cota

Taxas

Administração ²	0,20% aa
Consultoria	1,00% aa/ PL
Performance	Não há

Outras informações

Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Público alvo	Investidores em geral
Número de cotas	9.916.355
Número de cotistas	47.565
Código B3	RECR11
CNPJ	28.152.272/0001-26

¹ É importante destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas.

² Base de cálculo da taxa de administração: i) patrimônio líquido; ou ii) valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento no mês anterior ao do pagamento da taxa, caso o Fundo tenha integrado ou passado a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios que considerem a liquidez das cotas e o volume, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000.



Alocações

Em 3 de novembro de 2020, com base nas recomendações do Consultor de Investimento, o Fundo adquiriu cotas do "CRI Ekko Park", emitido pela Habitasec. Ekko Park é uma incorporadora que atua no Estado de São Paulo, com foco em desenvolvimento de projetos para renda e comercialização. O volume total adquirido corresponde a R\$ 15.000.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Alienação fiduciária de 3 imóveis, com LTV de 43% com base no valor de avaliação de mercado;
- ii. Cessão fiduciária de recebíveis (contrato de locação) atuais e futuros, com índice de cobertura mínimo de 120% em relação ao valor da prestação mensal do CRI;
- iii. Fiança dos sócios Pessoa Física da Ekko Park;
- iv. Fundo de obra, de reserva e de despesas.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 8,50% ao ano.

Em 10 de novembro de 2020, com base nas recomendações do Consultor de Investimento, o Fundo adquiriu cotas do "CRI Morumbi Plaza", emitido pela ISEC, no mercado secundário. Morumbi Plaza é um edifício corporativo, bem localizado na cidade de São Paulo. O volume adquirido corresponde a R\$36.500.236,57. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Alienação fiduciária das ações da emissora da debênture;
- ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 70% com base no valor de avaliação de mercado.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a CDI + 5,00% ao ano.

Em 11 e 13 de novembro de 2020, com base nas recomendações do Consultor de Investimento, o Fundo adquiriu cotas do "CRI Pulverizado", emitido pela True Securitizadora. Trata-se de uma carteira pulverizada com 28 créditos imobiliários, para aquisição de imóveis residenciais localizados na cidade de São Paulo. O volume adquirido corresponde a R\$70.012.415,65. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 55% com base no valor de avaliação de mercado;
- ii. Cessão fiduciária dos recebíveis, com overcollateral acima de 135%.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a 8,00% ao ano, taxa pré-fixada. É uma operação com prazo previsto de 2 anos e aceleração da amortização conforme o recebimento.

Em 20 de novembro de 2020, com base nas recomendações do Consultor de Investimento, o Fundo adquiriu cotas do "CRI Smart City", emitido pela RB Securitizadora. Smart City é um loteamento residencial, performado, primeira moradia e desenvolvido em São Gonçalo do Amarante/ CE. O volume adquirido corresponde a R\$40.000.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i. Alienação fiduciária de lotes em estoque, que representam 120% do valor do CRI;
- ii. Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros, com índice de cobertura mínimo de 130% em relação ao valor da prestação mensal e saldo devedor do CRI;
- iii. Fundo de reserva;
- iv. Mecanismo de aceleração no CRI para assegurar os índices de cobertura mínimo da operação.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 10,50% ao ano.

Em 27 de novembro de 2020, com base nas recomendações do Consultor de Investimento, o Fundo adquiriu cotas de um novo "CRI Sênior CrediHome", emitido pela RB Securitizadora. O volume adquirido corresponde a R\$ 7.789.628,30. Trata-se de um CRI com risco de crédito pulverizado em 26 contratos de crédito imobiliário e que conta com cotas subordinadas. As garantias e mitigadores de risco são:

- i. Alienação fiduciária de imóveis performados (com habite-se) com maior concentração no Estado de São Paulo;
- ii. Estrutura de CRI subordinado, equivalente a 20% da emissão, que assume a primeira perda do risco de crédito;
- iii. Cessão dos recebíveis;
- iv. Fundo de reserva e fundo de despesas;
- v. Seguros DFI – Danos Físicos do Imóvel e MIP – Morte-Invalidez Permanente.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 6,00% ao ano.

Eventos subsequentes

No decorrer do mês de dezembro, o Fundo prevê investir em 2 novos CRIs:

- CRI para uma Loteadora, no montante aproximado de R\$ 32.500.000 e taxa de aquisição equivalente a IGP-M + 8,00% a.a.
- CRI para uma Incorporadora, com foco em projetos econômicos e com financiamentos aprovados junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do programa "Minha Casa Minha Vida", no montante aproximado de R\$ 60.000.000 e taxa de aquisição equivalente a IPCA + 7,50% a.a.

Comunicado ao mercado – 8ª Emissão de Cotas do Fundo

Conforme Comunicado ao Mercado, publicado em 13 de novembro de 2020, foi encerrada a oferta pública de distribuição primária de cotas da 8ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 90,00 por Nova Cota.

Foram subscritas e integralizadas 2.666.668 novas cotas, perfazendo o montante total de R\$240.000.120,00.

Adicionalmente, destacam-se as seguintes informações no Comunicado:

Informações aos Cotistas que Exerceram o Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional

Todos os Cotistas que exerceram seu direito de preferência e o direito de subscrição de sobras e montante adicional com sucesso receberam nas respectivas datas de liquidação, os recibos das Novas Cotas correspondentes à quantidade de Novas Cotas da 8ª Emissão por eles adquiridas, sendo que tais recibos se converterão em Novas Cotas depois de, cumulativamente: i) ser enviado o comunicado de encerramento da Oferta Restrita à CVM; ii) ser divulgado o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e; iii) ser obtida a autorização da B3. Com isto, as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Comunicado ao mercado – Conversão de recibos da 8ª Emissão de Cotas do Fundo

Conforme Comunicado ao Mercado, publicado em 30 de novembro de 2020, os recibos RECR13 e RECR14, resultantes do exercício do Direito de Preferência e do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no âmbito da 8ª Emissão, serão convertidos em cotas do Fundo no dia 07 de dezembro de 2020, e estarão disponíveis para negociação sob o código RECR11 a partir do dia 10 de dezembro de 2020. Já os recibos RECR15, relativos às cotas subscritas e integralizadas durante o período da Oferta, serão convertidos no dia 07 de dezembro de 2020, porém nos termos do art. 13 da Instrução

CVM 476, ficarão bloqueadas para negociação por decorridos 90 dias, em 08 de fevereiro de 2020.

Data da Integralização	Liberação para Negociação	Código dos Recibos	ISIN
20/10/2020	10/12/2020	RECR13	BRRECR04M11
04/11/2020	10/12/2020	RECR14	BRRECR05M10
09/11/2020	08/02/2020	RECR15	BRRECR06M19

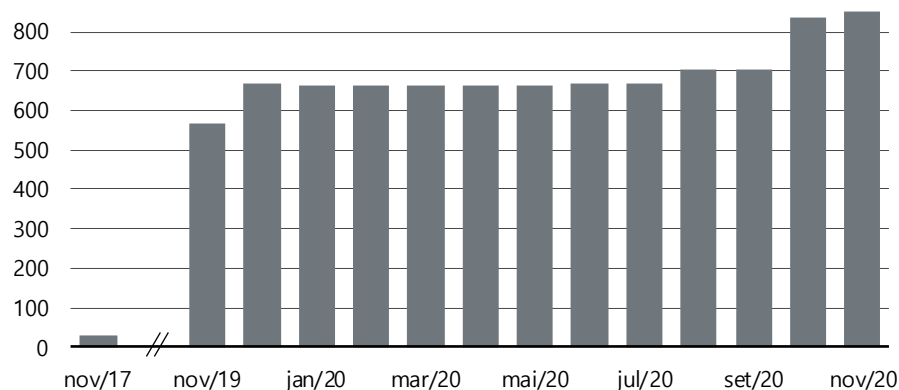
A partir da conversão dos recibos das Novas Cotas, os titulares de tais Novas Cotas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de novembro de 2020 em R\$ 941.884.261.

Gráfico 1: Patrimônio Líquido³

Em R\$ - milhões



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

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

⁵ Embora possa expor o fundo a risco de concentração por modalidade de ativo, um elevado percentual alocado no principal ativo-alvo buscado pelo Fundo pode propiciar um maior retorno ao cotista, dado que os ativos selecionados tendem a apresentar melhores retornos quando comparado com investimentos em caixa/ liquidez .

Alocação dos ativos⁴

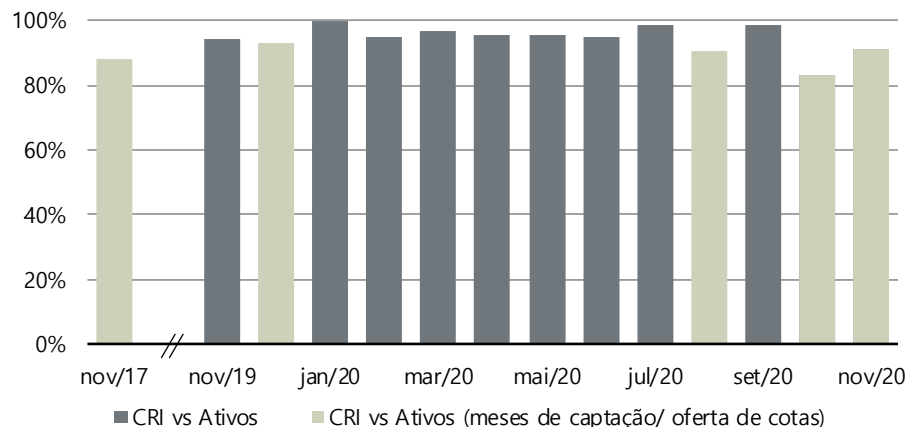
Ao final do mês de novembro de 2020, 91% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs:

- Elevado percentual alocado no principal ativo-alvo do Fundo propicia um maior retorno ao cotista⁵.
- Os rendimentos decorrentes de CRIs, quando distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas, são isentos do imposto de renda, sujeito ao cumprimento de determinadas exigências legais⁶.

Valores por ativo:

- CRIs: R\$ 870.545.720
- Cotas de Fundos de Investimentos com liquidez diária de Instituições Financeiras de primeira linha: R\$ 84.896.912
- Outros ativos : R\$ 138.311
- Total do ativo: R\$ 955.580.943

Gráfico 2: alocação dos ativos (em %)



⁶ Para o cotista Pessoa Física do Fundo, com relação aos rendimentos mensais, há isenção de Imposto de Renda, conforme Lei nº 11.033 de 21/12/04 e posteriormente pela Lei nº 11.196 de 21/11/2005, que estabeleceu: 1) As Pessoas Físicas que terão direito à isenção não poderão possuir 10% ou mais das cotas do Fundo; 2) O Fundo deverá ter no mínimo 50 cotistas Pessoas Físicas, bem como; 3) Ter suas cotas exclusivamente negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado. Não há qualquer garantia ou controle por parte da Instituição Administradora quanto à manutenção das características tributárias descritas acima.

Portfólio de CRI⁷

Composição da carteira (novembro de 2020, em R\$)

	Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Lastro Financeiro	Segmento	Devedor (cedente)	Série	Estado	Status do CRI	Inde- xador	Tx juros aquisição	LTV	Duration (em anos)	Valor	% do ativo
1	Braz.Securities	1º / 130	09J0016949	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	22%	4,3	41.515	0,0%
2	Braz.Securities	1º / 201	11A0027576	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	5%	5,9	118.663	0,0%
3	Braz.Securities	1º / 217	11C0034561	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	22%	7,0	948.990	0,1%
4	Braz.Securities	1º / 233	11E0026004	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	13%	5,9	97.445	0,0%
5	Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	TR	11,58%	48%	5,4	5.735.707	0,6%
6	Braz.Securities	1º / 255	11H0022430	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	Pré-fixada	12,50%	32%	3,9	2.131.219	0,2%
7	Braz.Securities	1º / 276	11L0019399	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	Pré-fixada	12,50%	6%	3,9	575.607	0,1%
8	Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	32%	3,7	4.793.229	0,5%
9	Braz.Securities	1º / 300	13C0026996	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	36%	5,9	724.626	0,1%
10	Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	28%	7,8	1.335.432	0,1%
11	Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	36%	7,6	5.582.784	0,6%
12	Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	38%	6,0	5.680.428	0,6%
13	Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%	39%	6,0	4.021.125	0,4%
14	Cyrela Sec	1º / 10	19I0331635	CCB	Incorporação	JC Gontijo	Única	DF	Adimplente	IPCA	8,50%	-	1,5	21.726.982	2,3%
15	Fortesec	1º / 361	20A0811991	Créditos pulverizados	Multipropriedade	Hotel Gramado Laghetto Stilo	Única	RS	Adimplente	IPCA	9,00%	46%	3,1	20.015.662	2,1%
16	Gaia	4ª / 122	19L0797403	Debêntures	Incorporação	EPO	Única	MG	Adimplente	CDI +	3,50%	72%	4,3	25.219.991	2,6%
17	Habitasec	1º / 111	18G0627560	CCB	Incorporação	Gafisa	Única	MG	Adimplente	CDI +	3,00%	44%	0,8	1.062.690	0,1%
18	Habitasec	1º / 113	18E0913224	CCB	Incorporação	Helbor	Subordinada	SP	Adimplente	CDI +	3,00%	75%	1,0	8.671.095	0,9%
19	Habitasec	1º / 119	18I0260232	Debêntures	Incorporação	Ditolvo	Única	SP	Adimplente	CDI +	5,00%	45%	1,1	1.269.999	0,1%
20	Habitasec	1º / 124	18L1128777	CCB	Loteamento	SPes (BrDU)	Única	MT	Adimplente	IGPM *	10,00%	27%	3,1	35.522.345	3,7%
21	Habitasec	1º / 135	19C0281298	Contratos de locação	Varejo	Aracaju Parque Shopping	Única	SE	Adimplente	IGP-DI	9,50%	14%	4,1	22.707.365	2,4%
22	Habitasec	1º / 138	19D0515876	Debêntures	Instituição financeira	CHB	Única	RN	Adimplente	CDI +	3,00%	52%	1,8	10.461.077	1,1%
23	Habitasec	1º / 142	19E0322712	Contratos de locação	Varejo	Jequitibá Plaza Shopping	Única	BA	Adimplente	IGP-DI	7,30%	24%	4,0	17.696.037	1,9%
24	Habitasec	1º / 147	19E0281174	Debêntures	Incorporação	Setin	Única	SP	Adimplente	CDI +	3,50%	28%	2,1	7.223.836	0,8%
25	Habitasec	1º / 162	19J0713613	Contratos de locação	Logística	CODEPE	Única	ES	Adimplente	IPCA	7,67%	39%	4,0	42.670.435	4,5%
26	Habitasec	1º / 170	19J0329039	Debêntures	Incorporação	Tegra	Única	RJ	Adimplente	CDI +	1,10%	55%	1,6	4.575.171	0,5%
27	Habitasec	1º / 171	19J0713611	Debêntures	Varejo	Catuai Shopping Londrina	Única	PR	Adimplente	IPCA	6,20%	74%	8,0	2.048.990	0,2%
28	Habitasec	1ª / 174	19L0906036	CCB	Incorporação	Helbor Estoque III	Sênior	SP	Adimplente	CDI +	1,80%	75%	2,7	32.869.485	3,4%

⁷ Taxa de juros de aquisição corresponde à taxa média de aquisição (em % a.a.). LTV e # Créditos Imobiliários: dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora. LTV corresponde ao saldo do CRI sobre o saldo das garantias imobiliárias dos lastros. LTV consolidado considera apenas as operações com garantias imobiliárias diretas. Duration: dados extraídos da planilha disponibilizada pelo Ag. Fiduciários. Duration (medida da sensibilidade do preço de um título de renda fixa a mudanças nas taxas de juros) calculada com base na taxa de juros de aquisição do ativo pelo Fundo. Os dados de LTV são defasados em um mês. PU e valor são informações disponibilizadas pelo Administrador. Estado: quando as garantias imobiliárias estão presentes em mais de um Estado, foi relacionado o Estado com o maior volume em garantia imobiliária.

FII REC Recebíveis Imobiliários

(Continuação da tabela – Portfólio de CRI)

	Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Lastro Financeiro	Segmento	Devedor (cedente)	Série	Estado	Status do CRI	Inde- xador	Tx juros aquisição	LTV	Duration (em anos)	Valor	% do ativo
29	Habitasec	1º / 176	19J0713612	Debêntures	Varejo	Catuai Shopping Londrina	Única	PR	Adimplente	IPCA	6,20%	74%	8,0	2.048.990	0,2%
30	Habitasec	1º / 185	20H0838579	CCB	Incorporação	VIC	Única	MG	Adimplente	CDI +	7,00%	36%	2,4	15.030.917	1,6%
31	Habitasec	1º / 189	20J0864669	CCB	Incorporação	Ekko Park	Única	SP	Adimplente	IPCA	8,50%	43%	4,4	15.082.492	1,6%
32	ISEC	1º / 31	19B0177968	CCB	Incorporação	RNI	Única		Adimplente	CDI +	1,70%	-	4,7	5.804.440	0,6%
33	ISEC	1º / 32	19E0299199	Debêntures	Invest. imobiliário	Patrifarm	Única	MG	Adimplente	IPCA	7,12%	46%	4,2	8.806.573	0,9%
34	ISEC	4º / 46	19H0358499	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	CHB Pulveriz.	Única	RN	Adimplente	IGPM	10,00%	31%	3,9	14.973.350	1,6%
35	ISEC	4º / 47	19I0739560	Debêntures	Incorporação	Vitacon	Sênior	SP	Adimplente	CDI +	2,50%	57%	3,6	32.112.390	3,4%
36	ISEC	4º / 56	19K1033635	CCB	Loteamento	Grupo Cem	Única	SP	Adimplente	IGPM	9,60%	67%	5,4	31.836.844	3,3%
37	ISEC	4º / 54	19K0981679	Contratos de locação	Logística	Localfrio	Sênior	SC	Adimplente	IPCA	6,25%	72%	5,0	18.038.209	1,9%
38	ISEC	4º / 67	19L0987208	CCB	Loteamento	Cunha da Câmara	Única	GO	Adimplente	IGPM	8,60%	67%	4,9	27.374.506	2,9%
39	ISEC	4º / 92	20B0849635	Debêntures	Invest. imobiliário	Morumbi Plaza	Única	SP	Adimplente	CDI +	5,00%	70%	0,3	36.441.496	3,8%
40	Província	3º / 8	19L0899757	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Incorporador - Pulverizado	Única	SP	Adimplente	IGPM	6,61%	61%	3,4	7.184.304	0,8%
41	Província	3º / 20	20J0612532	CCB	Incorporação	Olimpo	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	7,50%	80%	7,6	11.956.652	1,3%
42	RB Securit	1º / 171	17K0227338	Debêntures	Loteamento	Alphaville	Única	PE	Adimplente	CDI +	6,00%	72%	2,2	13.067.526	1,4%
43	RB Securit	1º / 231	19J0280616	CCB	Incorporação	São José	Sênior	RJ	Adimplente	CDI +	5,50%	44%	3,4	8.918.085	0,9%
44	RB Securit	1º / 254	20A0882847	Contratos de locação	Varejo	Shop Botucatu	Única	SP	Adimplente	IPCA	8,25%	40%	5,0	39.186.886	4,1%
45	RB Securit	1º / 276	20C1055672	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	CrediHome	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	6,00%	41%	4,5	16.768.795	1,8%
46	RB Securit	2º / 275	20I0668028	Debêntures	Incorporação	Gafisa - Término de obra	Única	SP	Adimplente	CDI +	6,00%	44%	3,2	75.206.776	7,9%
47	RB Securit	1º / 290	20K0611594	CCB	Loteamento	SG Laguna	Única	CE	Adimplente	IPCA	10,50%	36%	4,3	40.130.270	4,2%
48	RB Securit	1º / 300	20K0789466	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	CrediHome	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	6,00%	44%	6,2	7.794.324	0,8%
49	REIT	2º / 18	19E0959096	Contratos de locação	Varejo	Socicam	Sênior	GO	Adimplente	IPCA	9,00%	-	2,8	11.117.257	1,2%
50	True Sec	1º / 147	18E0916028	Debêntures	Multipropriedade	WAM (Ilhas do Lago 1)	Única	GO	Adimplente	IPCA	10,00%	40%	2,4	4.650.000	0,5%
51	True Sec	1º / 189	19D0043266	Debêntures	Multipropriedade	WAM (Ilhas do Lago 2)	Única	GO	Adimplente	IPCA	10,50%	35%	2,8	9.838.373	1,0%
52	True Sec	1º / 219	19H0234807	Debêntures	Incorporação	Even	Única	RJ	Adimplente	CDI +	1,65%	-	2,7	18.911.115	2,0%
53	True Sec	1º / 237	19K0105324	CCB	Incorporação	Think	Única	SP	Adimplente	CDI +	3,80%	64%	2,8	13.699.559	1,4%
54	True Sec	1º / 250	19K1145371	CCB	Loteamento	Terra Santa	Única	SP	Adimplente	IGPM	9,00%	34%	5,3	21.738.394	2,3%
55	True Sec	1º / 271	20B0984807	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Gátria	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	6,25%	62%	4,9	7.408.038	0,8%
56	True Sec	1º / 334	20J0909898	Debêntures	Pessoa Física	BM	Sênior	SP	Adimplente	Pré-fixada	8,00%	55%	2,0	69.891.232	7,3%
	Total CRI											49%	3,4	870.545.720	91,1%

Portfólio de CRI – detalhamento das garantias e mitigadores do risco de crédito

- **CRI risco pulverizado – Brazilian Securities.** Os 13 CRIs adquiridos são exclusivamente cotas seniores. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária dos imóveis, ii) cessão de recebíveis, iii) fundos de reserva, vi) estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito e vii) mecanismos de aceleração de amortização dos CRIs Senior em cenários de aumento de risco na carteira.
- **CRI Ditolvo.** CRI com risco de crédito corporativo da Ditolvo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis residenciais na cidade de São Paulo e em Cotia, cidade da Reg. Metropolitana de São Paulo. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para venda; ii) mecanismos de aceleração de amortização do CRI para reduzir o prazo de obtenção do Índice de Garantia de 2 vezes e posteriormente para manter o índice sempre neste patamar.
- **CRI Aracaju Parque Shopping.** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de locação de lojas de primeira linha do Shopping. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária do imóvel (shopping). Localizado no centro da cidade de Aracaju, região com elevado afluxo de pessoas e sem concorrentes por perto; ii) cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 133% em relação ao valor da prestação mensal do CRI. Os recebíveis são diversificados e contam com nomes sólidos e tradicionais; iii) aval dos controladores do shopping; iv) Fundo de Reserva.
- **CRI Helbor – estoque 2.** CRI com risco de crédito corporativo da Helbor. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis nas cidades de São Paulo, São Vicente e Guarulhos, todas no Estado de São Paulo. Todos os imóveis estão com habite-se e disponíveis para venda; ii) mecanismos de aceleração de pagamento/ amortização do CRI para manter o Índice de Garantia de 1,43 vezes; iii) aval da Helbor, uma das mais tradicionais incorporadoras do Brasil. O Fundo detém cotas seniores e subordinadas no portfólio.
- **CRI BrDU.** CRI com risco de crédito pulverizado em recebíveis para aquisição de lotes residenciais. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária das cotas das SPEs desenvolvedoras dos projetos ao investidor do CRI; ii) cessão de recebíveis no montante de 2,45 vezes o saldo do CRI, com mecanismo para amortização acelerada do CRI caso o portfólio de recebíveis se torne inferior a 1,30 vezes o saldo do CRI ; iii) aval da BrDU.
- **CRI RNI.** CRI com risco de crédito corporativo da RNI. As garantias e mitigadores de risco são: i) Aval da GV Holding, controladora da RNI Negócios Imobiliários e empresa holding do Grupo Rodobens, sólido grupo empresarial no Brasil com mais de 65 anos de atuação; ii) cessão fiduciária da carteira de 4 loteamentos, assim como dos futuros contratos que forem comercializados a prazo.
- **CRI WAM – Ilhas do Lago 1 e 2.** CRIs com risco de crédito pulverizado em recebíveis para aquisição das multipropriedades. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária das multipropriedades; ii) cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 140% em relação ao valor da prestação mensal do CRI; iii) aval dos controladores do empreendimento - WAM Brasil - tradicional incorporador de multipropriedades, com projetos em 19 multipropriedades.
- **CRI CHB.** CRI com risco de crédito corporativo da CHB. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis detidos pela CHB. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se); ii) aval da CHB e dos controladores da Instituição Financeira, tradicional Companhia Hipotecária, fundada em 1968 em Natal-RN.
- **CRI Jequitibá Plaza Shopping – JPS.** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de locação de lojas do Shopping. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária da parte do shopping que tem matrícula segregada e é garantia imobiliária exclusiva do CRI. JPS é localizado em Itabuna, região Sul da Bahia. É o único shopping na região, com influência sobre 40 municípios da região e uma população superior a 1 milhão de habitantes; ii) cessão fiduciária dos recebíveis (contratos de locação), com o mínimo de 135% em relação ao valor da prestação mensal do CRI.; iii) aval da JPS e dos controladores da empresa. Os controladores da JPS são tradicionais empresários da região, com negócios no segmento imobiliário, varejo e agronegócio.
- **CRI Setin:** CRI com risco de crédito corporativo da Setin. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis na cidade de São Paulo, tendo imóveis residenciais, unidades hoteleiras e salas comerciais. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para venda; ii) mecanismos de aceleração de amortização do CRI para reduzir o prazo de obtenção do Índice de Garantia de 3,33 vezes e posteriormente para manter o índice sempre neste patamar; iii) aval da holding e do controlador da empresa. Setin é uma tradicional incorporadora de imóveis residenciais, comerciais, com foco na cidade de São Paulo, e projetos hoteleiros.
- **CRI Helbor – estoque 3:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: (i) alienação fiduciárias de imóveis com habite-se; (ii) cash collateral.
- **CRI Even:** CRI com risco de crédito corporativo da Even. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de cotas de 2 SPEs proprietária de imóveis residenciais. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para venda; ii) Fundo de despesas para pagamento de 3 meses das despesas com condomínio das unidades em estoque nas SPEs; iii) cessões fiduciárias da totalidade das distribuições oriundas das respectivas cotas das SPEs; iv) recursos que se encontram no cash colateral (recursos depositados pela Devedora na Conta Centralizadora para fins de composição das Garantias e do Índice de Razão da Garantia).

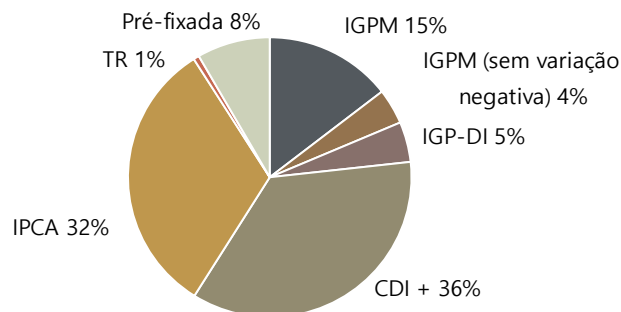
- **CRI SOCICAM – aeroporto de Goiânia:** CRI com risco de crédito corporativo da SOCICAM. As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos contratos de locação de lojas do Aeroporto; ii) estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito; iii) aval da empresa e dos controladores da empresa; iv) Fundo reserva.
- **CRI Risco Pulverizado I:** lastro em uma carteira de crédito imobiliário cedida por uma Instituição Financeira. As seguintes garantias e mitigadores de risco: i) alienação fiduciária dos imóveis; ii) cessão definitiva de recebíveis; iii) fundo de reserva equivalente a 10% do saldo do CRI para pagamento dos encargos do CRI em uma eventual insuficiência de arrecadação; iv) fundo de despesas; v) mecanismos de aceleração de amortização dos CRIs em eventuais cenários de aumento de risco na carteira.
- **CRI JC Gontijo:** CRI com risco de crédito corporativo JC Gontijo. As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos direitos creditórios Itapoã (projeto Minha Casa, Minha Vida em Itapoã/DF, já aprovado pela Caixa Econômica Federal, com as unidades em garantia 100% vendidas) e Atrium (direitos creditórios do Taguatinga Shopping após o pagamento de todos os encargos financeiros); ii) alienação fiduciária sobre os equipamentos utilizados na obra; iii) aval dos sócios Pessoa Física da JC Gontijo.
- **CRI Tegra:** CRI com risco de crédito corporativo Tegra. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciárias dos imóveis com habite-se (com LTV máximo de 58,8% no decorrer do CRI ou Índice de cobertura mínimo de 1,70 – valor dos imóveis em garantia sobre o saldo devedor do CRI); ii) Cash colateral: recursos a serem depositados pela Tegra para eventual reenquadramento do Índice de Cobertura; iii) Fundo de despesas.
- **CRI Gafisa.** CRI com risco de crédito corporativo da Gafisa. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Em sua maioria, os imóveis são residenciais para o público de média renda. Todos os imóveis estão concluídos e disponíveis para venda; ii) mecanismos de aceleração de amortização do CRI para reduzir o prazo de obtenção do Índice de Garantia de 2 vezes e posteriormente para manter o índice sempre neste patamar.
- **CRI Patrifarm:** CRI com risco de crédito corporativo da Patrifarm. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis comerciais, com ocupação plena: Centro de Distribuição em Contagem/MG, percentual detido pelo Patrifarm do Ponteio Lar Shopping em Belo Horizonte/MG e 3 imóveis comerciais em Belo Horizonte. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para aluguel; ii) alienação fiduciária das ações da devedora (Patrifarm); iii) cessão fiduciária: contratos de locação de imóveis comerciais e direitos creditórios dos resultados em 3 Shopping Centers; iv) Fundo reserva equivalente a 2,5 vezes o valor do encargo mensal do CRI.
- **CRI Vitacon:** CRI com risco de crédito corporativo Vitacon. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária dos estoques dos 5 projetos, 3 concluídos e 2 em obras dados em garantia, todos na cidade de São Paulo; ii) cessão fiduciárias dos recebíveis, atuais e futuros, das unidades comercializadas (inclusive o valor dos repasses quando estes ocorrerem), assim como o fluxo de aluguel das unidades que visam obtenção de renda; iii) alienação fiduciária das cotas das 5 SPEs; iv) fundo de obras, com liberação conforme evolução da obra), fundo de reserva e fundo de despesas; v) pagamento preferencial dos CRIs Seniores com relação aos CRIs Mezaninos e Subordinados; vi) aval corporativo; vii) Mecanismos para aceleração da amortização.
- **CRI CODEPE:** CRI com risco de crédito distribuído nos contratos locatícios do centro logístico Codepe. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciárias do imóvel Centro Logístico CODEPE; ii) Cessões fiduciárias dos recebíveis locatícios das áreas locadas e com um contrato “tampão” que cobrirá eventual vacância; iii) Fiança dos sócios Pessoas Físicas da empresa; iv) Fundo de reserva.
- **CRI São José:** CRI com risco de crédito corporativo. São José é uma tradicional incorporadora, com atuação destacada na cidade de São Paulo As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciárias de lotes de loteamentos fechados e entregues em Araçatuba/SP e Campo dos Goytacazes/RJ e terreno dado em garantia real imobiliária em Sorocaba/SP; ii) Cessões fiduciárias dos recebíveis presentes e futuros dos 2 projetos de loteamento; iii) Alienação fiduciária das cotas das 2 SPEs; iv) Fiança dos sócios Pessoas Físicas; v) Fundo de reserva e fundo de despesas..
- **CRI Think:** CRI com risco de crédito corporativo Think, sólida incorporadora, com atuação na cidade de São Paulo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciárias de imóveis com habite-se; ii) Aval e fiança dos sócios Pessoa Física e da empresa controladora da SPE; iii) Fundo de liquidez e de despesas.
- **CRI Catuaí Shopping:** CRI com risco de crédito pulverizado nos contratos de locação do shopping. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação Fiduciária do imóvel, da parte pertencente à Montreal; ii) Cessão Fiduciária do fluxo de caixa livre, com Índice de cobertura mínimo de 1,15 e target de 1,30; iii) Fiança dos Sócios; iv) Fundo de Reserva.
- **CRI Grupo Cem:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de lotes residenciais em um projeto em São Carlos-SP. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação Fiduciária de lotes; ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iii) Alienação Fiduciária das cotas da SPE; iv) Fiança dos sócios Pessoas Físicas; v) Fundo de obra, de despesas e de reserva.
- **CRI Cunha da Câmara:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de lotes residenciais em um projeto em Rio Verde-GO. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciárias dos lotes comercializados e em estoque; ii) cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iii) fiança dos sócios da empresa; iv) fundo de reserva e de despesas.

- **CRI Localfrio:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação Fiduciária dos imóveis logísticos Anhanguera e Itajaí com valor de R\$108 milhões; ii) Cessão Fiduciária dos recebimentos de contratos de prestação de serviços, equivalente ao valor mensal de 3 prestações do CRI em uma conta escrow (conta caução em benefício do CRI); iii) Fundo de reserva; iv) Aval dos sócios Pessoa Física para honrar o contrato de locação.
- **CRI EPO:** CRI com risco de crédito corporativo. EPO é uma tradicional incorporadora de Minas Gerais. As garantias e mitigadores de risco são: (i) alienação fiduciárias de imóveis com habite-se; (ii) fiança dos sócios Pessoa Física e das empresas; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis.
- **CRI risco de crédito pulverizado - incorporador:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de imóveis residenciais e comerciais com habite-se. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciárias de imóveis; ii) cessão dos recebíveis - carteira de crédito imobiliário com taxa de juros superior à taxa do CRI, representando uma margem adicional para eventuais inadimplências da carteira; iii) recompra obrigatória pelo incorporador em eventos tais como distrato, inadimplemento etc; iv) fundo de despesas e de reserva.
- **CRI Terra Santa:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de lotes residenciais em 2 projetos em Trindade-GO. As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; ii) alienação fiduciárias dos lotes; iii) aval dos sócios P. Física e das empresas; iv) fundo de reserva; v) mecanismos de aceleração do CRI.
- **CRI Shopping Botucatu:** CRI com risco de crédito pulverizado nos contratos de locação do shopping. As garantias e mitigadores de risco são: (i) alienação fiduciárias do shopping e de um terreno adjacente; ii) cessão fiduciária dos contratos de locação; iii) aval do sócio controlador do shopping; iv) fundo de reserva; v) contrato tampão para cobrir eventual vacância.
- **CRI Sênior Gátria:** Trata-se de um CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de crédito imobiliário, com cotas subordinadas. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis performados (com habite-se), distribuídos no Brasil (com maior concentração no Estado de São Paulo); ii) subordinação, equivalente a 15% da emissão, que assume a primeira perda do risco de crédito; iii) cessão dos recebíveis; iv) fundo reserva e de despesas; v) fundo de contingência; vi) seguros danos físicos do imóvel e morte-invalidez permanente.
- **CRI Gramado Laghetto:** CRI com risco de crédito pulverizado decorrentes de compra e venda de unidade imobiliária (multipropriedade), cedido pelo Grupo Dilly. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária da totalidade das frações imobiliárias, e dos imóveis que localizam o estacionamento, restaurante e centro de convenções; ii) cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros das frações, dos oriundos do aluguel das unidades que estão em estoque e da operação do hotel e do aluguel do estacionamento; iii) fiança dos sócios P. Física e da empresa; iv) fundo reserva; v) mecanismos que aceleram a amortização.
- **CRI Sênior CrediHome:** CRI com risco de crédito pulverizado em 48 contratos de crédito imobiliário, com cotas subordinadas. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis performados (com habite-se) com maior concentração no Estado de São Paulo; ii) estrutura de CRI subordinado, equivalente a 20% da emissão, que assume a primeira perda do risco de crédito; iii) cessão dos recebíveis; iv) fundo de reserva; v) fundo de despesas; vi) seguros DFI – Danos Físicos do Imóvel e MIP – Morte-Invalidez Permanente.
- **CRI Alphaville:** CRI com risco de crédito corporativo, contendo cessão fiduciária de uma carteira de crédito imobiliário para aquisição de lotes residenciais em 4 projetos (São José dos Campos/SP, Volta Redonda/RJ, Jabotão dos Guararapes/PE e Dourados/ MS) como cessão fiduciária (recebíveis atuais e futuros). As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; ii) alienação fiduciária das cotas das SPEs que detêm os projetos.
- **CRI VIC:** CRI com risco de crédito pulverizado em crédito imobiliário para pagamento de pró-soluto de projetos Minha Casa, Minha Vida. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Alienação fiduciária de cotas de SPEs que desenvolvem os projetos; iii) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iv) Aval dos sócios Pessoas Físicas e das empresas; v) Fundo de reserva e de despesas.
- **CRI Gafisa – Término de obra:** com risco de crédito corporativo Gafisa,. As garantias e mitigadores de risco são: i) Hipoteca dos terrenos nos quais serão construídos os projetos residenciais; ii) Alienação fiduciária das cotas das 7 SPEs em que os projetos residenciais estão sendo desenvolvidos (São Paulo, Guarulhos, Osasco e Curitiba); iii) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iv) Fiança da holding; v) Fundo de obra, de reserva e de despesas.
- **CRI Olimpo:** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de imóveis residenciais com habite-se. As garantias e mitigadores de risco são: i) estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito; ii) alienação fiduciária sobre as cotas das SPEs; iii) cessão fiduciária dos recebíveis; iv) coobrigação para recompra dos créditos inadimplentes; v) fundo de reserva; vi) aval dos sócios P.Física da Olimpo.
- **CRI Ekko Park:** CRI com risco de crédito corporativo, contendo cessão fiduciária de recebíveis presentes e futuros (aluguéis) dos imóveis, com índice de cobertura mínimo de 120%. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de três imóveis; ii) fiança dos sócios P. Física da Ekkopark; e iii) fundo de obra, de reserva e de despesas.
- **CRI Morumbi Plaza:** CRI com risco de crédito corporativo, referente a edifício Morumbi Plaza. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária de ações da emissora da debênture; e ii) Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 70% com base no valor de avaliação de mercado.

- **CRI Pulverizado:** CRI com risco de crédito pulverizado em 28 créditos imobiliários, para aquisição de imóveis residenciais localizados na cidade de São Paulo. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 55% com base no valor de avaliação de mercado e ii) Cessão fiduciária de recebíveis com overcollateral acima de 135%.
- **CRI Smart City:** CRI com risco de crédito corporativo, contendo cessão fiduciária de uma carteira de crédito imobiliário referente ao loteamento residencial Smart City, performedo, primeira moradia e desenvolvido em São Gonçalo do Amarante/ CE. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de lotes em estoque, que representam 120% do valor do CRI; ii) cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros, com índice de cobertura mínimo de 130% em relação ao valor da prestação mensal e saldo devedor do CRI; iii) fundo de reserva; e iv) mecanismo de aceleração no CRI para assegurar os índices de cobertura mínimo da operação.
- **CRI CrediHome II:** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de crédito imobiliário, com cotas subordinadas. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis performados (com habite-se) com maior concentração no Estado de São Paulo; ii) estrutura de CRI subordinado, equivalente a 20% da emissão, que assume a primeira perda do risco de crédito; iii) cessão dos recebíveis; iv) fundo de reserva; v) fundo de despesas; vi) seguros DFI - Danos Físicos do Imóvel e MIP - Morte-Invalidez Permanente.

Gráfico 3: Distribuição por indexador⁸

(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: novembro de 2020)



Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento dos CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a⁹:

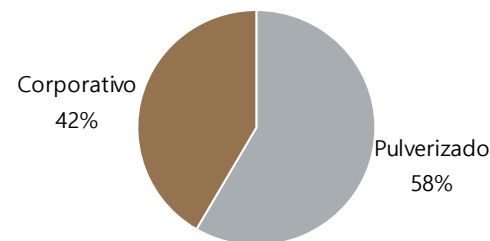
Indexador	Taxa de juros média de aquisição	Indexador (índice acumulado nos últimos 12 meses)	Duration (em anos)
IGPM/ IGP-DI	9,00% a.a.	24,52% a.a.	4,5
IPCA	8,23% a.a.	3,92% a.a.	4,2
TR	11,58% a.a.	0,00% a.a.	5,4
Pré-fixada	8,17% a.a.		2,1
CDI +	4,14% a.a.	2,97% a.a.	2,7

⁸ Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

⁹ Fonte: FGV - IBRE e Banco Central do Brasil.

Gráficos 4 e 5: Distribuição por tipo de risco e segmento do devedor/ cedente¹⁰

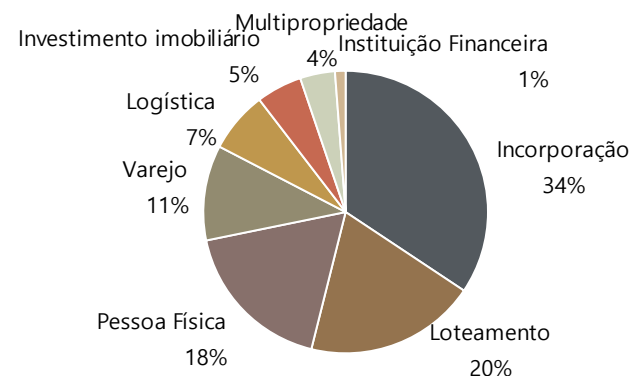
(Distribuição por tipo de risco. Base: novembro de 2020)



Tipos de risco:

- Risco Pulverizado: é um CRI com risco de crédito de natureza pulverizada que apresenta lastro em uma carteira de créditos imobiliários, recebíveis ou contratos de locação com garantia real.
- Risco Corporativo: o CRI corporativo apresenta lastro em uma dívida corporativa com garantia real. Os CRIs adquiridos foram apenas de grupos empresariais com baixo risco de crédito para composição da disponibilidade de caixa ou de operações com garantia real imobiliária de imóveis com habite-se (obras concluídas e liberadas para uso pelos órgãos) e disponíveis para venda.

Segmento do devedor/ cedente:

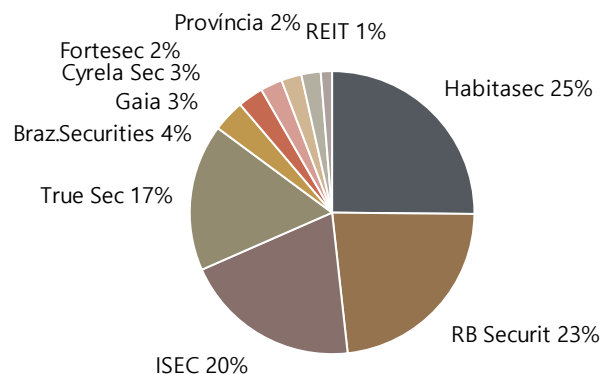


¹⁰ Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

Gráfico 6: Distribuição por securitizadora¹¹

(Distribuição por Companhia Securitizadora, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: novembro de 2020)

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

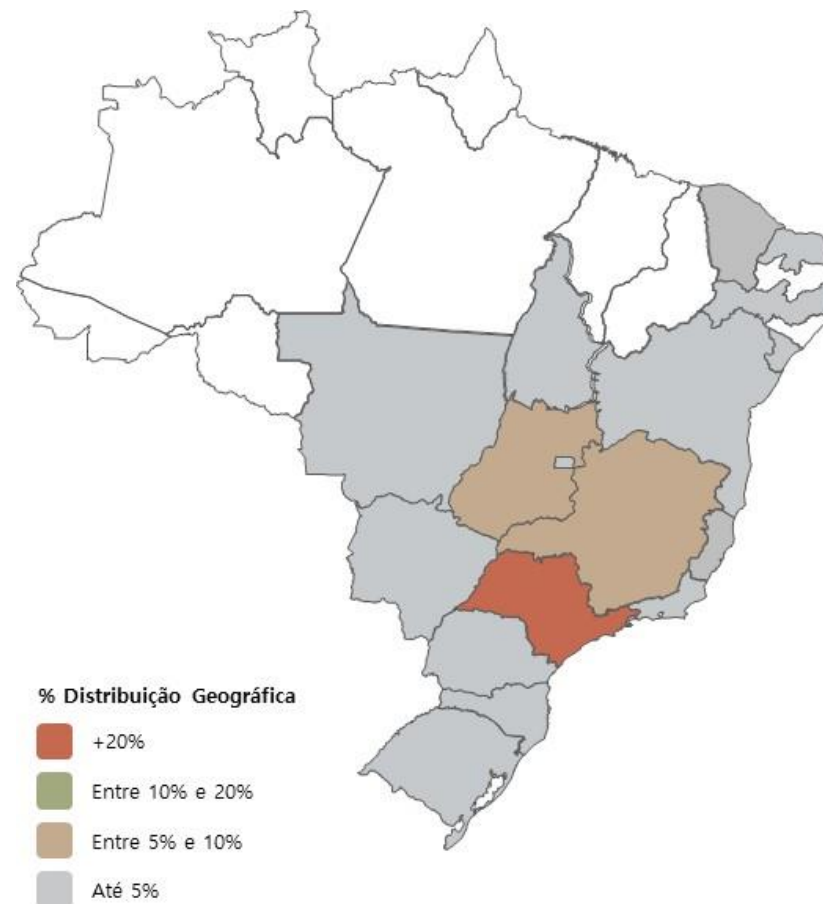


¹¹ Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

Mapa 1: distribuição geográfica¹²

(Presença geográfica, com base na localização da garantia imobiliária do CRI. Quando as garantias imobiliárias estão presentes em mais de um Estado, foi optado pelo Estado com o maior volume em garantia imobiliária. Percentual de distribuição geográfica foi calculado com base no saldo de fechamento dos CRIs sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Base: novembro de 2020).

O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário distribuídos principalmente em 15 Estados brasileiros e o Distrito Federal. A maior concentração encontra-se no Estado de São Paulo.



¹² Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

DRE Gerencial

Distribuição de rendimentos: o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados de acordo com o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Vale o esclarecimento do conceito de:

- **Regime de competência:** as despesas e receitas são registradas no ato (data do fato gerador), não importando quando ocorrerá o pagamento ou recebimento. Em um CRI, considera-se a totalidade das receitas advindas de juros e atualização monetária, assim como o ajuste a valor de mercado e eventual apropriação do ágio/ deságio de um CRI adquirido/ vendido.

- **Regime de caixa:** considera as receitas e despesas apenas no momento em que ocorre a transação financeira (entrada ou saída de caixa).
- **Rendimentos dos CRIs:** refere-se aos rendimentos consolidados que incidem sobre os CRIs (juros, atualização monetária e eventuais outras receitas).

Reserva. O resultado acumulado do Fundo no regime de competência e que ainda não foi distribuído equivale a **R\$ 0,5946 por cota**.

DRE Gerencial¹³

	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	Acum 12 M
Receitas com CRI	5.443.104	8.020.934	7.522.966	6.077.376	5.618.210	5.926.004	5.654.281	6.096.931	7.814.146	9.916.492	14.028.818	13.700.115	95.819.378
Rendimentos dos CRIs	5.533.163	7.995.684	7.517.321	6.035.756	5.679.664	6.281.889	5.742.583	6.364.804	7.920.613	10.015.550	14.149.021	13.886.376	97.122.425
Marcação a mercado	-90.058	25.250	5.645	41.621	-61.454	-355.885	-88.302	-267.873	-106.467	-99.058	-120.202	-186.261	-1.303.047
Receitas - outros Ativos	240.108	93.135	36.604	80.408	42.037	63.569	50.619	37.504	40.516	20.222	50.530	106.282	861.535
Despesas Operacionais	-704.981	-754.491	-615.270	-731.024	-647.501	-652.460	-690.305	-752.320	-692.360	-743.642	-792.865	-921.056	-8.698.275
Lucro líquido - regime competência	4.978.231	7.359.577	6.944.300	5.426.761	5.012.746	5.337.113	5.014.596	5.382.115	7.162.303	9.193.072	13.286.483	12.885.341	87.982.638
Lucro líquido - regime caixa	5.124.817	7.431.426	6.813.829	5.522.287	4.911.818	5.351.206	5.059.761	5.437.329	7.107.564	9.230.594	13.319.807	13.036.073	88.346.511
Valor distribuído	5.124.454	7.403.967	6.855.748	4.799.059	4.799.463	4.799.472	4.799.472	4.799.472	6.361.474	9.497.090	10.123.763	12.688.562	82.051.996
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,7698</i>	<i>1,0800</i>	<i>1,0000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,9000</i>	<i>1,3100</i>	<i>1,3100</i>	<i>1,3100</i>	<i>11,1798</i>
<i>Rendimento por recibo (após a conclusão das Emissões):</i>	<i>0,7416</i>	<i>1,0800</i>		<i>0,0534</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,9000</i>		<i>1,3100</i>	<i>1,3100</i>	
	<i>0,4625</i>				<i>0,1294</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,7000</i>	<i>0,9000</i>		<i>0,4472</i>	<i>1,3100</i>	
	<i>0,2648</i>								<i>0,4850</i>			<i>1,1431</i>	
												<i>0,9391</i>	

¹³ Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM). Para um mês em que se concluiu oferta pública, o valor distribuído por cota corresponde ao rendimento para o cotista anterior à oferta.

Gráfico 7: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos¹⁴

Acumulado 36 meses - entre dezembro de 2017 e novembro de 2020 (em %).
A rentabilidade foi calculada com base na aquisição de cota a R\$ 100, valor equivalente ao da primeira emissão. O valor distribuído foi acumulado em regime de juros compostos.

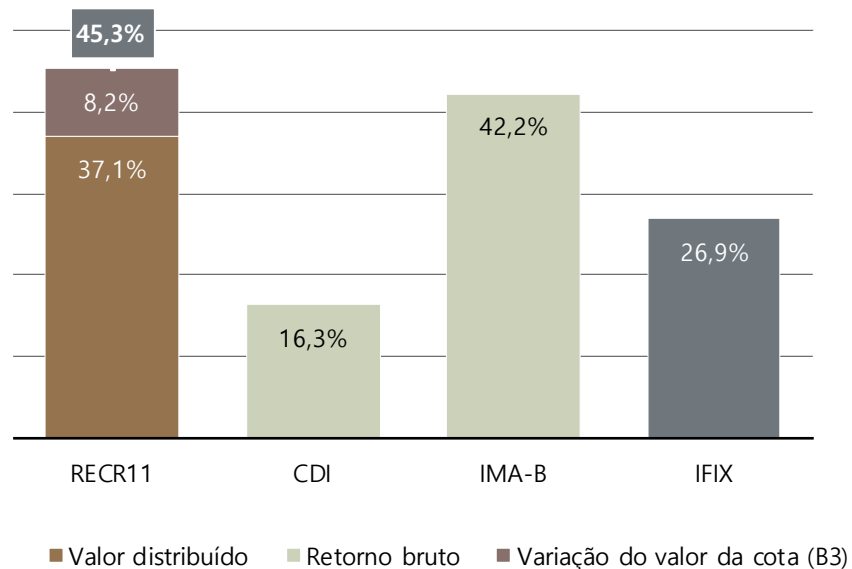
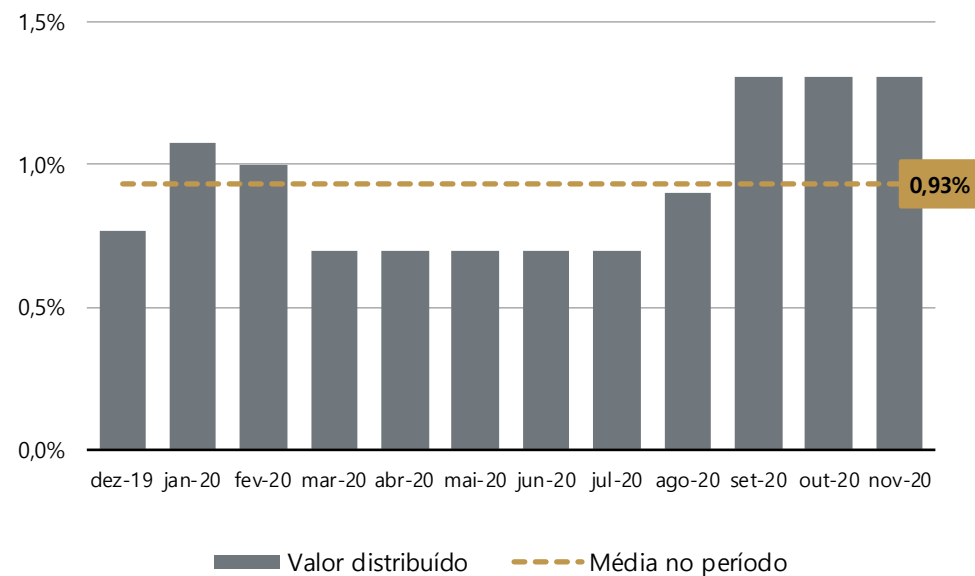


Gráfico 8: rentabilidade mensal do Fundo

(% a.m.)¹⁵



¹⁴ Fonte: REC Gestão de Recursos, Administrador, ANBIMA, Banco Central do Brasil e B3.

¹⁵ Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

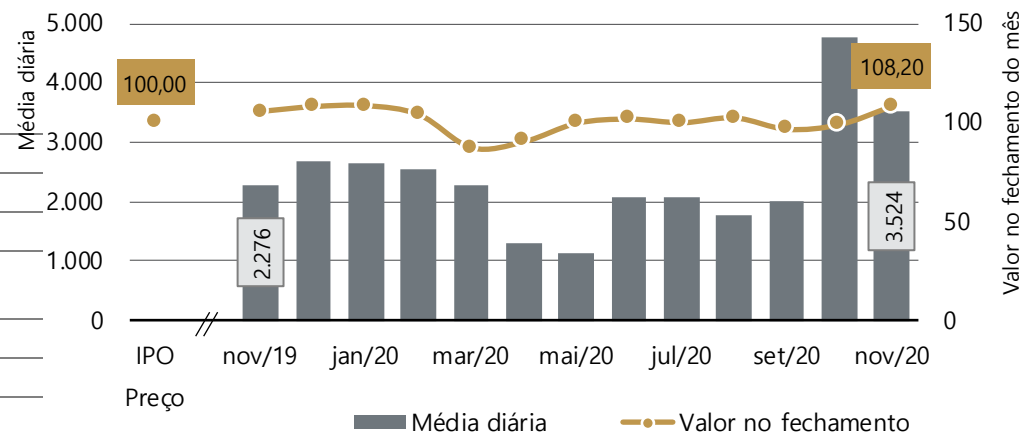
Liquidez e rentabilidade na B3

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 21 de dezembro de 2017, com o preço de abertura correspondendo a R\$ 100,00. No encerramento deste mês de novembro, a cota fechou em R\$ 108,20.

Outras informações¹⁶:

Volume negociado no mês (em R\$)	74.008.335	
Média diária (em R\$)	3.524.206	
Quantidade de cotas negociadas no mês	710.306	
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)	104,19	
Faixa de negociação (em R\$ - por cota)	Mínimo	98,50
	Máximo	109,84

Gráfico 9: Valor da cota no fechamento do mês (B3) e média diária no mês (B3 - em R\$ mil)



IFIX – Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários

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

A partir do quadrimestre de setembro a dezembro de 2018, o Fundo RECR11 tornou-se parte do IFIX, o mais relevante índice de acompanhamento do mercado de Fundos Imobiliários no Brasil. Para o quadrimestre entre setembro e dezembro de 2020 da carteira teórica do IFIX, o Fundo RECR11 está representado com um peso de 1,445%.

O objetivo do IFIX é representar a performance média das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3 através de uma carteira teórica de ativos, tendo como principais critérios de elegibilidade¹⁷:

- Estar classificadas entre os ativos elegíveis que, em ordem decrescente de Índice de Negociabilidade, representem em conjunto 95% do total desses indicadores;
- Estar presente em pelo menos 95% dos pregões nos últimos 12 meses;
- Não ser um Fundo "Penny Stock" (cota com cotação inferior a R\$ 1,00).

¹⁶ Fonte: B3.

¹⁷ Fonte: Metodologia do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) da B3.

Processo de investimento do Fundo

1 Análise de investimento

- Análise qualitativa do CRI e das garantias propostas;
- Análise do segmento de mercado e região geográfica (estudo de mercado);
- Visita aos ativos, estudo da vizinhança e mercadológico, análise dos devedores/ cedentes com base em metodologia proprietária;
- Due diligence do ativo e portfólio (jurídica e financeira);
- Análise do histórico do ativo (caso o CRI esteja no mercado secundário);
- Projeção financeira de resultado e análise de sensibilidade para os diferentes cenários;
- Composição do ativo no portfólio: análise da concentração de risco e impacto financeiro da nova alocação no portfólio.

2 Comitê de Investimento

- Decisões baseadas em Teses de Investimento, formalizadas e abrangendo todos os pontos levantados na avaliação do ativo;
- Definição das diretrizes do investimento: volume, condicionantes e taxa de juros;
- Decisões por unanimidade de todos os 4 membros do Comitê de Investimento;
- Validação independente pelo Compliance da REC assegurando que a operação foi liquidada em estrita conformidade com as políticas do Fundo e decisões do Comitê de Investimento.

3 Monitoramento do portfólio

- Acompanhamento mensal dos ativos, com produção de relatório de monitoramento analítico interno com base em informações obtidas das securitizadoras, servicers, agentes fiduciários e de garantia;
- Visita periódica aos ativos e cedentes/devedores envolvidos na operação;
- Avaliação periódica do portfólio e de cada ativo individualmente – buscando o rebalanceamento adequado de risco de crédito, operacional e de mercado;
- Visita periódica às Securitizadoras e aos Servicers que administram os ativos que lastreiam os CRIs no portfólio do Fundo.

REC Gestão de Recursos S.A.

Fundada em 2015, a REC Gestão de Recursos S.A. é uma gestora de recursos e consultora de investimentos autorizada pela CVM com foco de atuação no segmento imobiliário. Os diretores e membros do Comitê de Investimento da REC – Moise Politi, Frederico Porto, Max Fujii e Marcos Ayala - possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação:

- **Moise Politi** – Head de Fundos Imobiliários. Com 40 anos de experiência, Moise é engenheiro civil pela Mauá e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras (Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Ourinvest). Participou da criação do primeiro fundo imobiliário do Brasil (FII Pátio Higienópolis) e foi responsável pela estruturação de mais de 50 fundos imobiliários, totalizando mais de R\$ 15 bilhões. Desde julho de 2019 é membro do Comitê de Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo.
- **Frederico Porto** – Fundos Imobiliários de Dívida. Sócio-fundador da REC. Com 20 anos de experiência, é bacharel em direito pela PUC/SP; e possui mestrado (LL.M) pela University of Pennsylvania Law School. Fred é advogado admitido no Brasil e nos Estados Unidos (New York State). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Na BS, estruturou e monitorou mais de 170 CRIs (R\$ 1,2 bi); e na BM foi responsável pelas equipes de produto imobiliário e engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões entre 2011 e 2015 em crédito imobiliário (financiamento e home equity). Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (finanças estruturadas) e na área jurídica/tesouraria da GMAC/Rescap (atual Ally Financial). Frederico ministra desde 2005 o Securitization Workshop do International Housing Finance Program/Wharton Business School da University of Pennsylvania.
- **Max Fujii** - Fundos Imobiliários de Dívida. Com 20 anos de experiência, Max é formado em administração pela EAESP-FGV. Trabalhou nos Bancos Itaú, Pan e Brazilian Mortgages. Atuou no Itaú em gestão de risco com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas, processos e produtos de crédito imobiliário e avaliação de portfólios de crédito imobiliário. No Pan, atuou em precificação, e na Brazilian Mortgages, na controladoria da empresa e dos fundos imobiliários sob gestão, assim como na securitização da carteira de crédito imobiliário.
- **Marcos Ayala**, CFA – Fundos Imobiliários de Renda e Relações com Investidores da REC. Sócio fundados da REC. Com 17 anos de experiência, Marcos é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV e é gestor autorizado pela CVM. Possui certificação CFA e trabalhou no Morgan Stanley, Lazard, Gávea Investimentos, BFRE e Banco Pan. Participou de operações de M&A e private equity em variados segmentos. Na Gávea, atuou em 3 fundos de private equity, com capital comprometido combinado de US\$2,2 bilhões.

Atualmente a REC atua como Consultor de Investimento exclusiva de 3 Fundos de Investimento Imobiliário: FII REC Recebíveis Imobiliários, FII REC Renda Imobiliária e FII REC Logística, com aproximadamente R\$ 1,6 bi sob gestão.

Conheça mais sobre a REC em: rec-gestao.com

Emissões realizadas

Emissão	Data Conclusão	Quantidade de cotas	Montante (R\$)
1º Emissão	Out/2017	310.888	R\$ 31.091.200
2º Emissão	Mai/2018	404.892	R\$ 40.489.200
3º Emissão	Dez/2018	840.000	R\$ 84.000.000
4º Emissão	Abr/2019	1.799.968	R\$ 179.996.800
5º Emissão	Set/2019	2.500.000	R\$ 250.000.000
6º Emissão	Dez/2019	1.000.000	R\$ 100.000.000
7º Emissão	Ago/2020	393.939	R\$ 39.393.900
8º Emissão	Nov/2020	2.666.668	R\$ 240.000.120

* Fonte: respectivos anúncios de encerramentos de cada emissão realizada.

Contatos

BRL Trust DTVM S/A

55 11 3133 0350

REC Gestão de Recursos S.A.

Contato RI:

55 11 4040 4443

RECR11@rec-gestao.com

Rec-gestao.com

Este relatório foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados. O Consultor de Investimento não verifica as informações constantes neste documento de forma independente, nem faz qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, abrangência ou confiabilidade das informações contidas neste relatório. Nenhum conteúdo deste documento é, ou deve ser considerado, uma promessa ou representação quanto ao passado ou futuro. O Administrador e o Consultor de Investimento refutam expressamente toda e qualquer responsabilidade relacionada ao ou resultante do uso deste material. Este relatório não pretende ser completo ou conter todas as informações que os cotistas do Fundo possam solicitar. Decisões de investimento não devem considerar exclusivamente as informações contidas neste material. Leia os prospectos e regulamentos dos fundos de investimento antes de investir. A rentabilidade passada não representa, de maneira alguma, garantia de rentabilidade futura e projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade que tiver sido divulgada não é líquida de impostos, e fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito– FGC. A distribuição deste relatório não está autorizada a qualquer outra pessoa além dos cotistas do Fundo e das pessoas designadas para assessorá-lo que, em conjunto com os cotistas do Fundo, concordam em manter a confidencialidade do material e comprometem-se com as limitações aqui descritas.

