

FYTO11

FII Fyto Recebíveis Imobiliários

Patrimônio Líquido:
R\$ 149.529.215,31

Valor Patrimonial da Cota:
R\$ 9,79

Liquidez Média Diária:
R\$ 123.180,47

Dividendo por Cota:
R\$ 0,110

Dividend Yield no mês¹:
1,33%

Resultado equivalente a:
137% do CDI
(gross up)

Número de Cotistas:
10.961

Número de Ativos:
33

% PL Alocado:
93,39%

Taxas Operacionais:
1,10% a.a.

Taxa de Performance:
Não há

Taxa Média do Portfólio²:
IPCA + 12,92% a.a.

¹D.Y. sobre a Cota de Mercado

²Taxa média de marcação a mercado ("MtM")

Navegue pelo conteúdo

Clique na sessão desejada para ser levado até ela. Para retornar, clique em “voltar ao início” no canto direito inferior.



Comentário
da Gestão

Tabela de
Sensibilidade

Distribuição de
Resultados

Histórico de
Rentabilidade

Performance no
Mercado
Secundário

Composição
dos Ativos
na Carteira

Detalhamento
dos Ativos

Processo de
Investimento do
Fundo

CONTATOS



E-mail da Gestão

ri@fytocapital.com.br

E-mail do Admin.

ri.fundoslistados@btgpactual.com



[Site](#)



[Mailing](#)



[Comunidade](#)

REDES



[LinkedIn](#)



[Instagram](#)



[Live mensal no YouTube](#)



Comentários da Gestão

Resultado e Rentabilidade

No mês de maio de 2025, o **resultado do fundo** foi de **R\$ 0,1104 por cota**. Considerando o saldo de reservas acumuladas, o resultado disponível a distribuir do fundo no mês totalizou R\$ 0,1265 por cota. **A gestão optou por aumentar as reservas e seguir com uma distribuição de R\$ 0,11 por cota.**

O **valor distribuído é equivalente** a um *dividend yield* mensal sobre a cota de mercado de **1,33%** (ou a **137% do CDI** com *gross up*, considerando a isenção de imposto de renda para pessoas físicas). **Nos últimos 12 meses, o *dividend yield*** sobre a cota de mercado foi de 15,32%, **equivalente a 141% do CDI** (gross up). O saldo de reservas acumuladas ficou em R\$ 0,0166 por cota e será utilizado ao longo dos próximos meses objetivando uma menor volatilidade dos dividendos a serem distribuídos.

A cota patrimonial do FYTO11, no encerramento do mês de maio de 2025, foi de R\$ 9,79, tendo uma redução de 0,69% em relação ao mês anterior. Essa variação decorre, principalmente, da marcação à mercado (MtM) dos ativos que compõem o *portfólio* feita pelo administrador do fundo. A MtM leva em consideração o spread sobre a NTN-B (Tesouro IPCA) correspondente à *duration* dos ativos.

Informações e Movimentações do Portfólio

Conforme informado nos últimos relatórios, a equipe de gestão possui um pipeline indicativo de novas operações em diferentes fases de estruturação. Todas as operações possuem lastro pulverizado, fluxo de recebíveis e garantias reais em excesso frente ao saldo devedor dos CRIs. Abaixo apresentamos mais detalhes sobre essas operações e a expectativa de liquidação:

Ativo	Tipo	Taxa	Alocação Prevista (R\$)	Alocação Prevista (% PL)	Data Liquidação Prevista
CRI 1	Loteamento	IPCA + 12,00%	4.000.000,00	2,68,%	jul/25
CRI 2	Loteamento	IPCA + 12,68%	2.250.000,00	1,50%	jun/25
CRI 4	Loteamento	IPCA + 12,00%	6.000.000,00	4,01%	jun/25

Comentários da Gestão

(...) Informações e Movimentação do Portfólio

O Fundo possui **93,4% do seu patrimônio líquido alocado** em CRIs, distribuídos em 33 operações. O *portfólio* está **majoritariamente alocado** em ativos indexados ao IPCA (**85,1% do PL**) com uma taxa média ponderada de aquisição de **IPCA + 10,32% a.a.** (sendo a **taxa de marcação à mercado de IPCA + 12,92% a.a.**). Mais detalhes sobre a carteira podem ser encontrados na seção “Composição dos Ativos em Carteira”.

Objetivando um aumento progressivo da rentabilidade do fundo, e redução dos riscos associados, **a equipe de gestão segue comprometida a reduzir a concentração dos maiores ativos e a aumentar a taxa média do portfólio.** Nesse sentido, ao longo do mês de maio de 2025 foram realizados os seguintes movimentos:

- **CRI Maui (25D1908718)**: Aquisição de R\$ 1,997 milhões a uma taxa de IPCA + 12,00% a.a. Operação de incorporação vertical de empreendimento de alto padrão localizado na Praia Mole em Florianópolis/SC e que conta com as garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis atuais e futuros, Alienação fiduciária de imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Aval dos sócios e da Holding. Mais detalhes sobre o ativo podem ser encontrados na seção “Detalhamento dos Ativos”;

- **CRI Cânions (21C0789317)**: Ativo já presente na carteira do fundo, que vem performando bem, mas que possui uma concentração acima da almejada para a estratégia da gestão. Foi realizada uma Assembleia de Titulares de CRI ([link](#)) na qual foi aprovada uma alteração na “Cascata de Pagamentos” de forma que todo o excesso mensal de recebíveis que retornaria para a empresa devedora seja utilizado como amortização extraordinária do saldo devedor do CRI (operação passa a ser *full cash sweep*); e

- **CRI Planova II (22L1562255)**: Ativo já presente na carteira do fundo, que vem performando bem, mas que possuía uma concentração acima da almejada para a estratégia da gestão. Foi realizado a venda parcial do ativo no mercado secundário no montante de R\$ 500 mil. Também foi realizada uma Assembleia de Titulares de CRI ([link](#)) na qual foi aprovada a utilização de parte do fundo de reserva para amortizar extraordinariamente o saldo devedor do CRI, sendo que o fundo de reserva será recomposto ao longo dos próximos meses por meio da retenção do excesso de recebíveis que seria devolvido para a empresa devedora – operação conta com uma razão de garantia sobre o saldo devedor de 1.141%.

Comentários da Gestão

Atualização do CRI Manhattan (20L0870667)

Conforme sinalizado nos últimos relatórios, **os titulares do CRI aprovaram em Assembleia a permuta de três terrenos, que estão na estrutura de garantias reais da operação, junto à Direcional Engenharia S.A. com o objetivo de viabilizar o desenvolvimento e o lançamento de três empreendimentos imobiliários** [\(link\)](#). Mais detalhes sobre a permuta serão trazidos no próximo relatório gerencial, após formalização em uma nova Assembleia que tratará da repactuação do CRI e do fluxo de pagamentos.

O CRI Manhattan segue inadimplente com a parcela de juros (impacto mensal equivalente a R\$ 0,007 por cota).

CVM – Decisão sobre Recompra de Cotas

No final do mês de maio, foi decidido pelo colegiado da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) que os **Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) estão autorizados a recomprar as próprias cotas negociadas na B3**. Os detalhes das condições para que as recompras ocorram serão divulgadas até o final do mês de junho de 2025.

A Fyto Capital tem como valor e filosofia de investimentos ter os nossos cotistas como prioridade e o foco no longo prazo, respectivamente. O alinhamento de interesse com nossos cotistas é um dos nossos alicerces, por este motivo que não possuímos taxa de performance nos nossos fundos, não cobramos taxa de estruturação em novas operações, realizamos ofertas para o fundo sem cobrança de taxas de distribuição e buscamos estar sempre próximos dos cotistas (com presença em fóruns e realização de lives mensais com perguntas ao vivo, por exemplo). Possuímos uma visão de longo prazo e não nos deixamos guiar pelos movimentos de curto prazo.

Após essas breves considerações, e com um viés de cautela, a equipe de gestão acompanhará os desdobramentos e resultados derivados dessa decisão da CVM antes de tomar qualquer decisão definitiva sobre a recompra de cotas do fundo. Abaixo apresentamos alguns pontos que entendemos ser relevantes para a decisão.

Comentários da Gestão

(...) CVM – Decisão sobre Recompra de Cotas

Em tese, o objetivo principal da recompra de cotas pelo próprio fundo, tendo como premissa o eventual cancelamento delas, seria a valorização da cota no mercado secundário. No entanto, **a diminuição do patrimônio líquido do fundo pode acarretar no aumento da volatilidade da cota no secundário e no aumento das concentrações dos ativos no portfólio.**

É importante reforçar que, de maneira geral, quanto menor o patrimônio líquido de um fundo, menor é a sua liquidez. E quanto menor a liquidez de um fundo, maior é a volatilidade da cota no secundário, o que pode ser um fator de pressão adicional para a cotação atual.

Com um patrimônio líquido menor, naturalmente as concentrações dos ativos, percentualmente, irão aumentar. Considerando que um dos motivos para a queda nas cotações é justamente a aversão dos investidores ao risco (em um movimento marcado pela saída de ativos de renda variável e migração para ativos de renda fixa tradicional), existe uma probabilidade de o efeito na cotação não ser o desejado.

Outro importante ponto a ser considerado é o *pipeline* apresentado na seção “Informações e Movimentação do Portfólio” acima. **Prezando pelo foco no longo prazo e na consistência dos resultados, a equipe de gestão pretende utilizar o caixa disponível na aquisição dos novos CRIs** indicados. Conforme pode ser observado na tabela de *pipeline* acima, todas as operações possuem uma taxa de aquisição acima da taxa média de aquisição atual da carteira do fundo e terão baixa concentração percentual no PL, individualmente. Além disso, são operações que vão de encontro à tese de investimentos do fundo, com lastro pulverizado e um fluxo de recebíveis e garantias reais em excesso, e que a equipe de gestão acredita que irão agregar valor para o portfólio, em termos de rentabilidade e diversificação.

No contexto atual de mercado, a gestão está estruturando e adquirindo operações com estruturas robustas de garantias a taxas de IPCA + 12% a.a., operações essas que há 3 anos atrás estariam saindo a IPCA + 9% a.a., em média. Considerando que a estratégia do fundo é carregar as operações até o vencimento (prazo de 5 a 10 anos), entendemos que esse é um bom momento para a aquisição de novos ativos. **A expectativa da gestão é de que esse movimento possa resultar em um aumento do patamar de distribuição de dividendos, o que, eventualmente, poderá ser um fator importante para a valorização da cota do fundo no secundário.**

Por fim, conforme comentado em relatórios gerenciais e lives anteriores, a equipe de gestão entende que a cotação atual do fundo é mais um reflexo do momento de mercado do que das características e performance do fundo em si.

Comentários da Gestão

Panorama de Mercado e Impactos na Cotação dos FII's

O atual cenário macroeconômico do Brasil é marcado pelo desequilíbrio fiscal das contas públicas, pela inflação consistentemente acima da meta e pela desvalorização do real, fatores que ajudam a explicar o ciclo de aperto monetário realizado pelo Banco Central, que culminou recentemente em uma taxa Selic de 14,75% a.a. – maior patamar desde 2016. Observa-se que, considerando a taxa Selic atual e a inflação acumulada dos últimos 12 meses, o Brasil está no grupo dos países com maior taxa de juros real do mundo

Nesse cenário atual de maior incerteza, se intensificou nos últimos meses um movimento de aversão ao risco por parte dos investidores, com uma migração de recursos de renda variável para outras classes de ativos, principalmente ativos de renda fixa tradicional, com a consequente queda no preço de tela dos ativos de renda variável, dentre eles os FII's. Abaixo, seguem principais indicadores do cenário atual citado:

Indicadores Economicos Atuais		
Indicador	Valor	Último Dado
Inflação (12 meses)	5,53%	abr/25
PIB 2024	3,40%	2024
PIB t/t-1	1,40%	1tº/2025
Desemprego	6,60%	abr/25
INCC (12 meses)	7,17%	mai/25
Dívida Bruta	76,2%	abr/25
Dívida Líquida	61,7%	abr/25
SELIC	14,75%	mai/25
Dólar	R\$ 5,64	jun/25

Fonte: Ipea, IBGE, Boletim Focus, FGV e Bacen

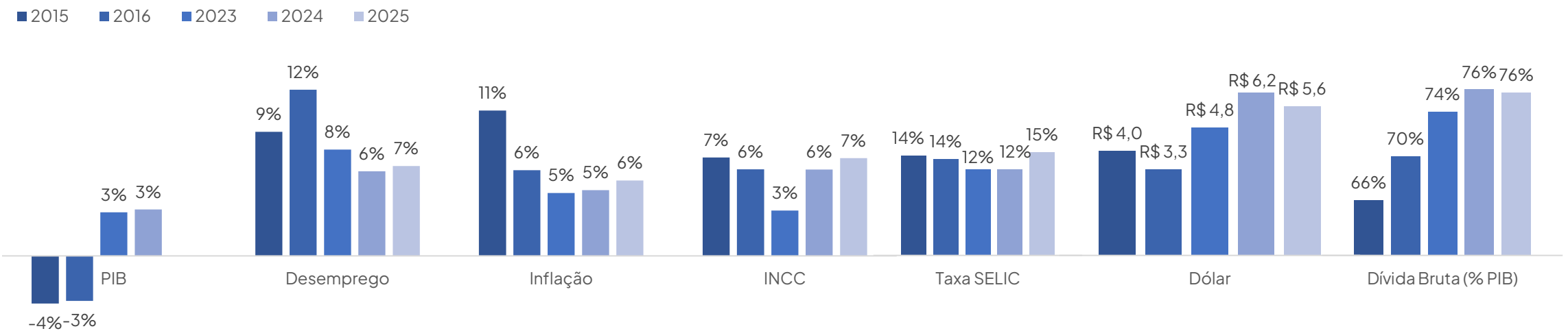
Comentários da Gestão

(...) Panorama de Mercado e Impactos na Cotação dos FII's

Esse movimento (“de manada”) foi tão intenso nos últimos meses que **se observou no mercado uma distorção relevante entre preço e valor real dos ativos**, com descontos/deságios em níveis históricos. No mercado de FII's, especificamente, enquanto os fundamentos dos ativos seguem resilientes (fluxos de recebíveis imobiliários estáveis, garantias robustas, razões de garantia enquadradas, boa performance do lastro, avaliações de imóveis positivas com reflexo no valor patrimonial dos ativos reais), o “humor do mercado” diante da conjuntura de incerteza se refletiu negativamente na cotação dos ativos.

Em resumo, **a atual desconexão entre os fundamentos dos ativos e o patamar da taxa juros levaram a cotação dos FII's a níveis de deságio (frente ao valor patrimonial) historicamente altos, oferecendo assim uma atrativa janela de alocação, com relevante margem de segurança.** Além disso, essa distorção na cotação passou a fornecer um carregio expressivo.

A partir desse ponto, para facilitar a leitura do cenário, o entendimento dos ciclos de juros altos e o racional para o impacto na cotação dos FII's, apresentamos o gráfico abaixo com um comparativo de indicadores macroeconômicos entre o período de 2015-2016 e o atual, de 2024-2025.



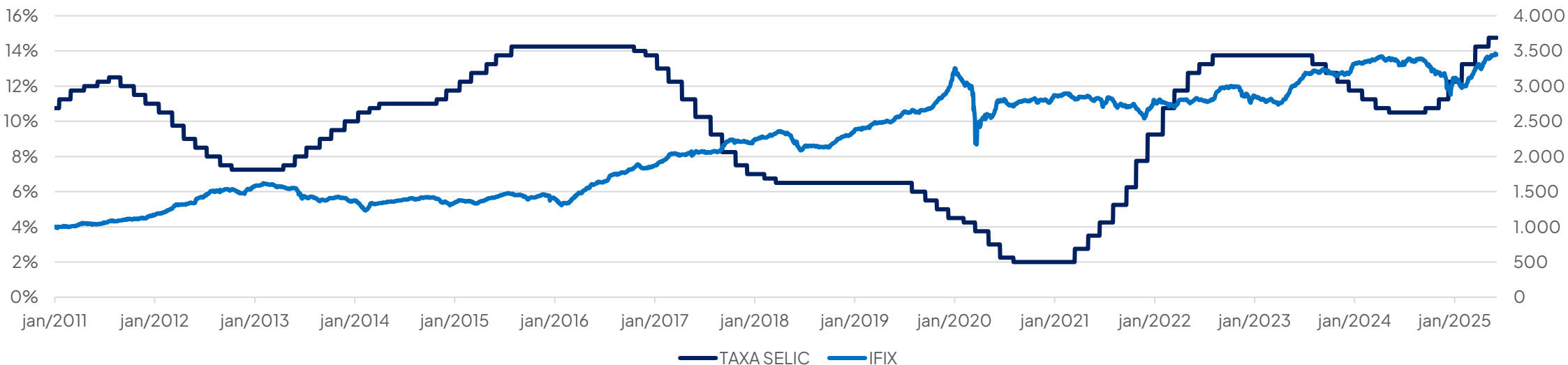
Fonte: Ipea, IBGE, Boletim Focus, FGV e Bacen

Comentários da Gestão

(...) Panorama de Mercado e Impactos na Cotação dos FII's

Como é possível verificar pelo gráfico anterior, **existem diferenças relevantes entre os dois ciclos de alta de juros no país**. No período de 2015-2016 o país passava por uma forte crise econômica, fiscal e política, com inflação acumulada acima de dois dígitos, patamar de desemprego elevado e retração do PIB (recessão econômica) – o que levou ao ciclo de alta da taxa Selic. No período atual, o ciclo de juros está relacionado, principalmente, às incertezas do cenário fiscal do país – tendo em vista a constante elevação dos gastos públicos. No entanto, os fundamentos macroeconômicos estão mais sólidos do que no período anterior, com crescimento da economia (apesar de parte ser induzida pelos gastos públicos), com o nível baixo de desemprego e com a inflação relativamente controlada (apesar de estar no centro da meta).

Para concluir, o mercado está começando a convergir para um entendimento de que o atual ciclo de alta de juros está chegando ao fim (boletim Focus) e, historicamente, **existe uma correlação negativa entre a taxa Selic e o IFIX**, de forma que uma eventual redução dos juros é positiva para a performance dos FII's. É válido citar que os mercados tendem a antecipar estes movimentos.



Fonte: Bloomberg

Comentários da Gestão

FYTO11 – Estratégia e Portfólio

Desde a sua constituição, em 2013, o FYTO11 tem como estratégia principal a alocação em operações de CRI com lastro pulverizado, indexadas à inflação, com estrutura de garantias composta por ativos reais e cessão de recebíveis imobiliários – de forma que as operações sejam “autoliquidáveis”. A equipe de gestão considera que essa estrutura-base apresenta relevantes mitigadores de risco de crédito, ao mesmo tempo que proporciona retornos atraentes.

Em sua concepção, o objetivo do FYTO11 é oferecer uma rentabilidade acima das NTN-Bs (Tesouro IPCA), ou seja, um prêmio de risco acima dos títulos públicos federais indexados ao IPCA.

Outro ponto a destacar sobre a tese de investimento do fundo, é a busca pela diversificação da carteira de ativos, com a aquisição de novas operações com novos cedentes, e pela diluição dos riscos associados ao crédito. Nesse sentido, e em linha com a condução conservadora do Fundo, destacamos que o FYTO11:

- (i) não possui alavancagem;
- (ii) tem o seu portfólio composto apenas por CRIs (sem alocação em *equity*/desenvolvimento);
- (iii) a estruturação das operações é feita com excesso de fluxo de recebíveis frente ao saldo devedor (CRIs estruturados para serem “autoliquidáveis”); e
- (iv) as operações da carteira não dependem de novas integralizações para conclusão de obras em andamento (fundo de reserva constituído).

Comentários da Gestão

(...)FYTO11 – Estratégia e Portfólio

Apresentamos abaixo uma tabela com indicadores da carteira de ativos do FYTO11 que exemplificam a tese de investimentos, a execução da gestão e o nível mitigado de risco da carteira.

Operação	Métricas de Risco - Últimos Dados Disponíveis (2025)			
	Lastro	Risco CRI	Razão de Garantia SD (%)	Obras Concluídas (%)
Planova II	Concentrado	Corporativo	1401%	100%
Mude	Pulverizado	Carteira Vendida + Imóvel	331%	100%
Colméia Living	Concentrado	Carteira Vendida + Estoque + Imóvel	249%	100%
Porto Marina	Concentrado	Carteira Vendida	235%	100%
Manhattan	Pulverizado	Carteira Vendida + Imóveis	231%	100%
Enseada Palms	Pulverizado	Carteira Vendida	227%	30%
Serra do Mel	Pulverizado	Carteira Vendida	208%	92%
Serra do Mel II	Pulverizado	Carteira Vendida	208%	92%
Serra do Mel III	Concentrado	Carteira Vendida	208%	92%
Marechal	Pulverizado	Carteira Vendida	198%	83%
Bandeirantes	Pulverizado	Carteira Vendida	196%	100%
Colméia Vision	Concentrado	Carteira Vendida + Estoque	190%	100%
Socicam Brás	Concentrado	Carteira Vendida	186%	100%
Cibra	Concentrado	Corporativo	178%	100%
Franco Ribeiro	Pulverizado	Carteira Vendida + Estoque	167%	88%
Bela Emília	Pulverizado	Carteira Vendida	151%	100%
Basesul	Pulverizado	Carteira Vendida + Estoque	148%	57%
THL	Pulverizado	Carteira Vendida	140%	79%
GVI II	Pulverizado	Carteira Vendida	138%	100%
Comporte	Concentrado	Corporativo	136%	100%
Cânions	Pulverizado	Carteira Vendida	134%	100%
Over	Pulverizado	Carteira Vendida	131%	93%
You	Concentrado	Carteira Vendida + Estoque + Imóveis	126%	46%
Jardim das Nações	Pulverizado	Carteira Vendida	125%	79%
Embraed	Pulverizado	Corporativo	122%	100%
MRV Flex VI	Pulverizado	Carteira Vendida + Estoque	116%	100%
Zagros Ética	Concentrado	Corporativo	108%	98%
Lote 5 IV	Pulverizado	Carteira Vendida + Estoque	100%	100%
Central Park	Pulverizado	Carteira Vendida	99%	100%
Colméia Felicitá	Concentrado	Carteira Vendida + Estoque	94%	100%
Cidade Universitária	Pulverizado	Carteira Vendida + Estoque	114%	100%
Swiss Park (AGV)	Pulverizado	Carteira Vendida	120%	100%

Comentários da Gestão

FYTO11 – Momento Oportunístico

Nas seções anteriores apresentamos como o panorama de incerteza presente no mercado vêm afetando a precificação dos FIs e como o preço e os fundamentos dos ativos parecem estar andando em direções opostas. Especificamente **sobre o FYTO11, considerando os dados apresentados ao longo deste relatório gerencial, a equipe de gestão entende que os fundamentos do fundo estão sólidos.**

Analizando o histórico da cotação do fundo e os demais fatores apresentados, **há indicadores que apontam para uma relação entre risco e retorno positiva, dado que o deságio atual do fundo** pode fornecer uma margem de segurança relevante. **Os principais pontos a serem observados são: (1) carregamento implícito da carteira; (2) potencial de valorização da cota patrimonial; e (3) eventual fechamento de “gap” entre a cota patrimonial e a cota à mercado.**

(1) Carregamento implícito da carteira: considerando o deságio atual da cota à mercado frente a cota patrimonial, o carregamento implícito da carteira é equivalente a IPCA + 20,47% (mais detalhes na seção “Tabela de Sensibilidade”). Conforme pode ser observado na seção “Histórico de Rentabilidade”, em 2025 o *dividend yield* sobre a cota à mercado foi de 6,67%, equivalente a 149% do CDI (com *gross up* dado a isenção de imposto de renda para pessoas físicas);

(2) Potencial de valorização da cota patrimonial: considerando que, para ativos menos líquidos, como os CRIs do fundo, a precificação realizada pelo administrador utiliza como base para o cálculo a variação do *spread* de negociação dos títulos públicos indexados ao IPCA e com *duration* semelhante (conforme explicado na seção “Resultado e Rentabilidade”). Assim, em períodos de elevação da taxa básica de juros ou de grande incerteza, os títulos públicos atrelados ao IPCA passam a ter um cupom de juros maior. Como consequência, os valores dos ativos do Fundo são marcados “para baixo”, ou seja, o valor patrimonial do Fundo tende a ser reduzido. Por outro lado, conforme as expectativas se normalizem, e a curva de juros futuro e os cupons dos títulos públicos atrelados ao IPCA “fechem”, a marcação a mercado será positiva e levará a um aumento do valor patrimonial do Fundo. Considerando que a taxa média de aquisição dos ativos do portfólio é de IPCA + 10,32% e que a taxa MtM é de IPCA + 12,92%, o potencial *upside* da cota patrimonial seria de 2,60%; e

(3) Eventual fechamento de “gap” entre a cota patrimonial e a cota à mercado: historicamente a cotação do FYTO11 fica próxima da cota patrimonial, seja com um pequeno ágio ou deságio. O deságio atual da cota é de 15,2%, o que eventualmente pode ser revertido caso ocorra uma melhora dos indicadores macroeconômicos e uma eventual queda da taxa de juros.

Comentários da Gestão

CMN 5.212 – Restrição na Emissão de CRI

No dia 22 de maio de 2025 foi divulgada a Resolução CMN 5.212/2025 que alterou parte dos critérios para emissão de CRIs, de forma que empresas que não atuem diretamente no setor imobiliário não possam emitir esses títulos, sejam essas empresas de capital aberto ou de capital fechado.

Conforme mencionado na seção “FYTO11 – Estratégia e Portfólio” acima, a estratégia principal do fundo é de aquisição de operações diretamente expostas ao setor imobiliário, de empresas de menor porte e preferencialmente com cessão de recebíveis e com garantias reais, de forma que **a equipe de gestão entende que o impacto da Resolução CMN para futuras alocações será reduzido.**

A live desse relatório
ocorrerá no dia **12/06/2025**
(quarta-feira), às **17:30h**, podendo
ser acessada no botão ao lado.



[Live no YouTube](#)



Tabela de Sensibilidade

Apresentamos na tabela abaixo uma **análise de sensibilidade** que mostra qual seria a **taxa equivalente média do portfólio** para cada nível de preço da cota no mercado secundário.



Cenário Atual:

Considerando a **cota de fechamento de mercado** do dia 30/05/2025, com um **deságio de 15,18%** o carregó implícito da carteira de ativos seria equivalente a **IPCA + 20,47% a.a.**

	Ágio/Deságio	Cota de Mercado	Carregó Implícito
	-30,00%	6,85	IPCA+ 29,91%
	-25,00%	7,34	IPCA+ 26,43%
	-20,00%	7,83	IPCA+ 23,27%
Cota a Mercado	-15,18%	8,30	IPCA+ 20,47%
	-15,00%	8,32	IPCA+ 20,37%
	-10,00%	8,81	IPCA+ 17,69%
	-5,00%	9,30	IPCA+ 15,22%
Cota Patrimonial	0,00%	9,79	IPCA+ 12,92%
	2,00%	9,98	IPCA+ 12,05%

Obs 1: Os valores apresentados são brutos, não considerando as taxas de administração e de performance.
Obs 2: Os valores e projeções apresentados não representam promessa ou garantia de rentabilidade futura, de forma que são apenas estimativas realizadas tendo em vista o atual cenário, possuindo caráter meramente informativo.
Obs 3: A fórmula de cálculo utilizada leva em consideração a reversão do deságio/ágio tendo em vista a duration dos ativos em IPCA.



Distribuição de Resultados



RENDIMENTO DISTRIBUÍDO

R\$ 0,110

* Valor por Cota

Reservas Acumuladas

R\$ 0,0166

* Valor por Cota

Rendimento Recorrente

R\$ 0,1104

* Valor por Cota

Em R\$	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Acumulado 2025	Últimos 12 meses
Receita Total	R\$ 1.525.657,51	R\$ 2.091.201,16	R\$ 1.885.764,70	R\$ 8.962.038,20	R\$ 1.525.657,51
Portfólio Investido	R\$ 1.345.276,47	R\$ 1.974.756,35	R\$ 1.790.622,23	R\$ 8.293.165,69	R\$ 1.345.276,47
Renda Fixa (Caixa)	R\$ 180.381,04	R\$ 116.444,81	R\$ 95.142,47	R\$ 668.872,51	R\$ 180.381,04
Despesa Total	-R\$ 207.514,84	-R\$ 171.929,47	-R\$ 198.917,95	-R\$ 907.166,94	-R\$ 207.514,84
Taxa de Gestão e Administração	-R\$ 137.213,05	-R\$ 136.564,62	-R\$ 136.450,70	-R\$ 682.320,82	-R\$ 137.213,05
Outras Despesas	-R\$ 70.301,79	-R\$ 35.364,85	-R\$ 62.467,25	-R\$ 224.846,12	-R\$ 70.301,79
Ajuste	-R\$ 23,79	-R\$ 23,79	R\$ 0,00	-R\$ 103,77	-R\$ 103,77
Resultado	R\$ 1.318.166,46	R\$ 1.919.310,67	R\$ 1.686.846,75	R\$ 4.924.323,88	R\$ 18.105.409,71
Reservas Utilizadas no Mês ²	R\$ 11.314,30	-R\$ 238.357,99	R\$ 0,00	R\$ 240.330,67	R\$ 824.146,27
Rendimento Distribuído	R\$ 1.329.480,76	R\$ 1.680.952,68	R\$ 1.680.952,68	R\$ 8.337.881,38	R\$ 18.169.570,33
Nº de Cotas ⁴	15.281.388	15.281.388	15.281.388	15.281.388	15.281.388
Rendimento/Cota	R\$ 0,087	R\$ 0,110	R\$ 0,110	R\$ 0,546	R\$ 1,1890
Dividend Yield³	0,89%	1,13%	1,12%	5,35%	12,88%

¹ A Taxa de Performance foi extinta pela Gestão a partir de 2024.

² Quando o valor for negativo, foram retidos valores para compor o saldo de reserva. Quando positivo, foram utilizados valores que estavam em reserva.

³ Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência / Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.

⁴ Ajuste relativo aos recibos das últimas emissões de cotas do Fundo. Foram desconsiderados os resultados referentes aos recibos



Histórico de Rentabilidade Patrimonial

D.Y Patrimonial Maio/2025¹

1,12%

(116% CDI)

Acumulado 2025¹

5,35%

(120% CDI)

Acumulado 12 meses¹

12,88%

(119% CDI)

Desde o Início¹

270,63%

(171% CDI)

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Rendimentos Distribuídos (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	D.Y Patrimonial	D.Y Mercado
jun/24	R\$ 149.774.071,84	R\$ 9,81	R\$ 1.528.138,80	R\$ 0,100	1,00%	1,08%
jul/24	R\$ 152.267.804,64	R\$ 9,96	R\$ 1.528.138,80	R\$ 0,100	1,02%	1,08%
ago/24	R\$ 152.646.228,11	R\$ 9,99	R\$ 1.528.138,80	R\$ 0,100	1,00%	1,08%
set/24	R\$ 152.018.535,74	R\$ 9,95	R\$ 1.528.138,80	R\$ 0,100	1,00%	1,10%
out/24	R\$ 150.725.854,33	R\$ 9,86	R\$ 1.497.576,02	R\$ 0,098	0,99%	1,15%
nov/24	R\$ 149.899.148,29	R\$ 9,81	R\$ 1.390.606,31	R\$ 0,091	0,92%	1,11%
dez/24	R\$ 146.928.984,91	R\$ 9,61	R\$ 1.512.857,41	R\$ 0,099	1,01%	1,25%
jan/25	R\$ 149.686.977,21	R\$ 9,80	R\$ 1.512.857,41	R\$ 0,099	1,03%	1,36%
fev/25	R\$ 148.979.591,77	R\$ 9,75	R\$ 1.604.545,74	R\$ 0,105	1,07%	1,38%
mar/25	R\$ 148.855.317,43	R\$ 9,74	R\$ 1.329.480,76	R\$ 0,087	0,89%	1,07%
abr/25	R\$ 150.574.530,10	R\$ 9,85	R\$ 1.680.952,68	R\$ 0,110	1,13%	1,37%
mai/25	R\$ 149.529.215,31	R\$ 9,79	R\$ 1.680.952,68	R\$ 0,110	1,12%	1,33%

¹ Taxas calculadas referente à valores patrimoniais

Histórico de Rentabilidade de Mercado



Rentabilidade Histórica¹

171% do CDI

D.Y Maio/2025

1,33%

(137% CDI)

Acumulado 2025

6,67%

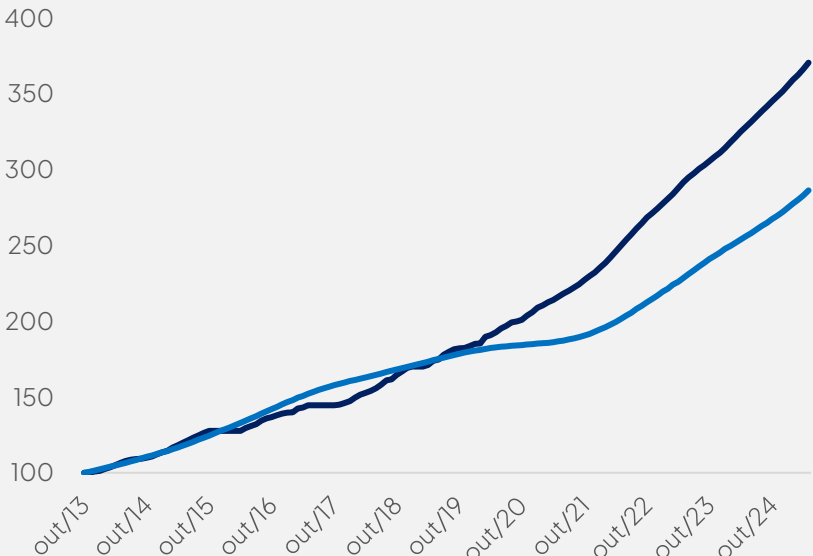
(149% CDI)

Acumulado 12 meses

15,32%

(141% CDI)

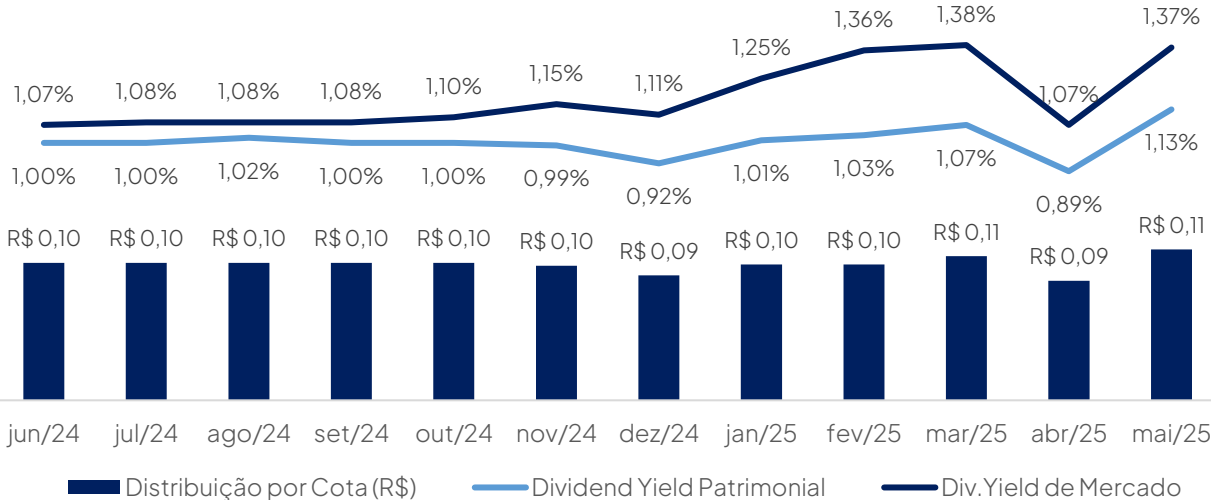
Rentabilidade Histórica



Dividendo por cota



Média no período¹
R\$ 0,10



¹ Taxas calculadas referente à valores patrimoniais



Performance no Mercado Secundário

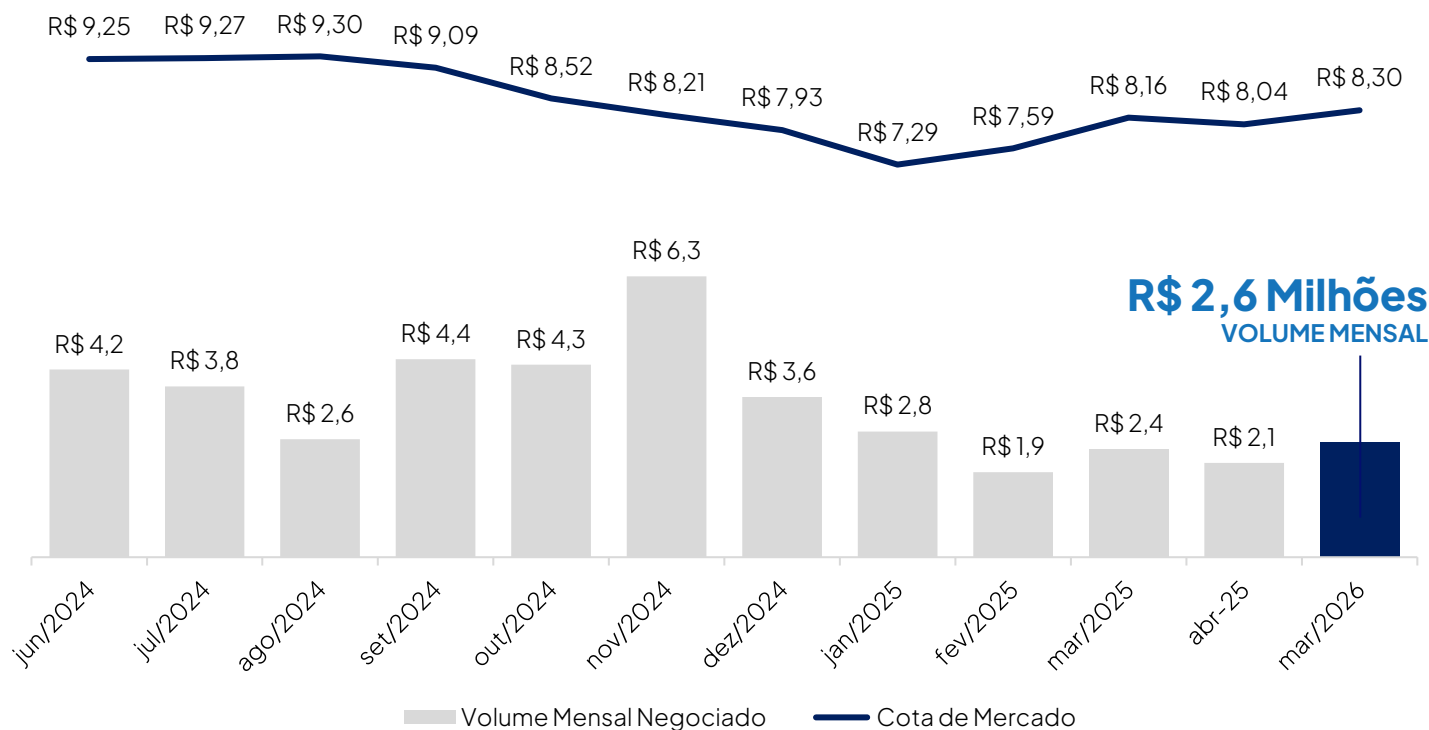
i

A cota encerrou o mês de Maio no valor de

R\$8,30

Com uma média diária de

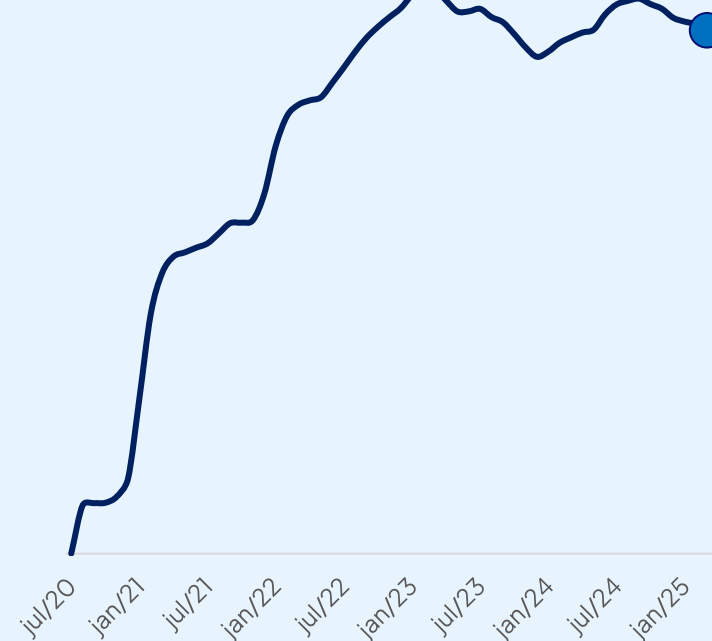
R\$123.180,47



Ao final do mês, o Fundo tinha um total de:

10.961

COTISTAS





Composição dos Ativos em Carteira

#	Ativo	Código IF	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Tipo	Data de Vencimento	% PL	Duration (anos)	LTV
1	Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	8,71%	3,6	60%
2	Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	8,02%	3,8	35%
3	Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Loteamento	17/08/2026	7,67%	0,6	40%
4	Bela Emília	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	6,14%	3,6	39%
5	Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	25/02/2031	5,64%	1,5	63%
6	Planova II	22L1562255	CDI	4,50%	Corporativo	20/06/2028	5,08%	1,4	N/A
7	Serra do Mel	22L1668380	IPCA	11,00%	Loteamento	20/12/2032	4,99%	3,0	70%
8	Cibra	22K1802248	CDI	5,00%	Corporativo	01/09/2028	4,44%	1,5	N/A
9	Zagros Ética	24G1895078	IPCA	8,50%	Antecipação de Aluguel	20/07/2029	3,39%	2,0	34%
10	THL	24J5057179	IPCA	11,50%	Loteamento	21/03/2033	3,29%	3,0	50%
11	Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	3,22%	4,6	45%
12	Colméia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/12/2025	3,13%	0,7	67%
13	Over	24K3211802	IPCA	12,78%	Loteamento	21/11/2034	2,66%	6,2	59%
14	Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	2,56%	3,9	52%
15	Lote 5 IV	24B1573243	IPCA	10,00%	Loteamento	22/07/2037	2,25%	4,1	80%
16	Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	2,14%	3,1	72%
17	Enseada Palms	25C2960533	IPCA	12,00%	Loteamento	19/03/2030	1,95%	3,7	52%
18	Comporte	23I1270600	CDI	3,64%	Antecipação de Aluguel	18/09/2030	1,92%	2,1	50%
19	Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Residencial	22/03/2031	1,92%	2,1	68%
20	Basesul	24B1404788	IPCA	12,00%	Residencial	16/02/2029	1,92%	3,2	75%
21	MRV Flex VI	24I1419236	IPCA	9,30%	Residencial	15/03/2033	1,72%	3,2	63%
22	Franco Ribeiro	24F2418658	IPCA	11,50%	Residencial	28/06/2024	1,70%	2,1	57%
23	Jardim das Nações	24L2717582	IPCA	12,00%	Loteamento	18/12/2036	1,36%	4,3	39%
24	Maui	25D1908718	IPCA	12,00%	Residencial	14/04/2028	1,34%	2,5	64%
25	Serra do Mel III	24A1711223	CDI	11,00%	Residencial	20/12/2032	1,13%	2,9	70%
26	Embraed	23K2257431	IPCA	3,50%	Loteamento	20/11/2029	1,08%	2,2	75%
27	You	21L0329277	CDI	4,25%	Corporativo	15/11/2026	1,07%	1,7	N/A
28	Serra do Mel II	23H1152062	IPCA	11,00%	Loteamento	20/12/2032	0,96%	2,9	70%
29	Colméia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Corporativo	25/06/2025	0,69%	0,1	45%
30	Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	0,56%	2,3	61%
31	Swiss Park (AGV)	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	0,31%	0,2	55%
32	Colméia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/12/2025	0,28%	0,7	68%
33	GVI II	21F0950049	IPCA	7,00%	Multipropriedade	20/12/2029	0,12%	2,3	52%

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	Valor (R\$)	%PL
IPCA+	10,32%	12,92%	118.766.728	8,05%
CDI+	4,43%	4,48%	20.422.551	14,62%
IGP-M+	9,25%	18,46%	456.447	0,33%

LTV PONDERADA

CRIs

45%

DURATION PONDERADA

CRIs

2,55

TOTAL CRI

R\$ 139.645.726

CAIXA LÍQUIDO

R\$ 9.883.489

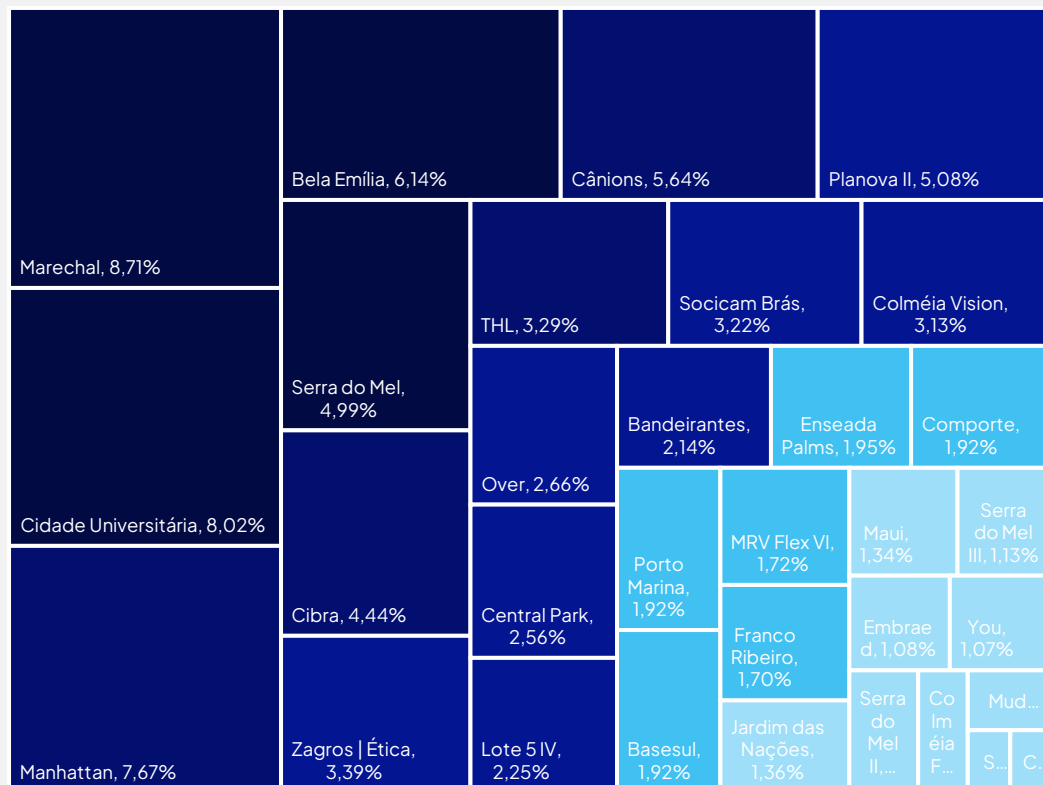


PATRIMÔNIO LÍQUIDO

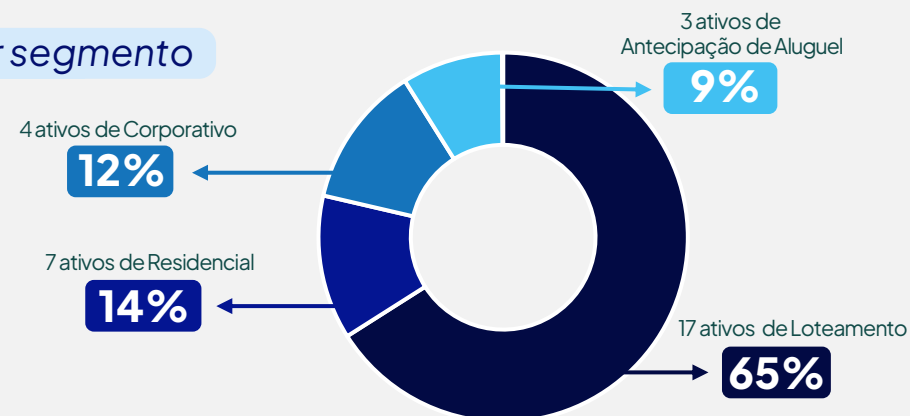
R\$ 149.529.215

Composição dos Ativos em Carteira – *Portfólio*

por devedor



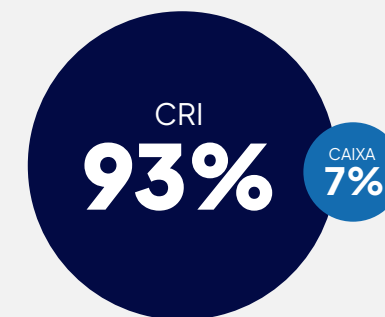
por segmento



por série

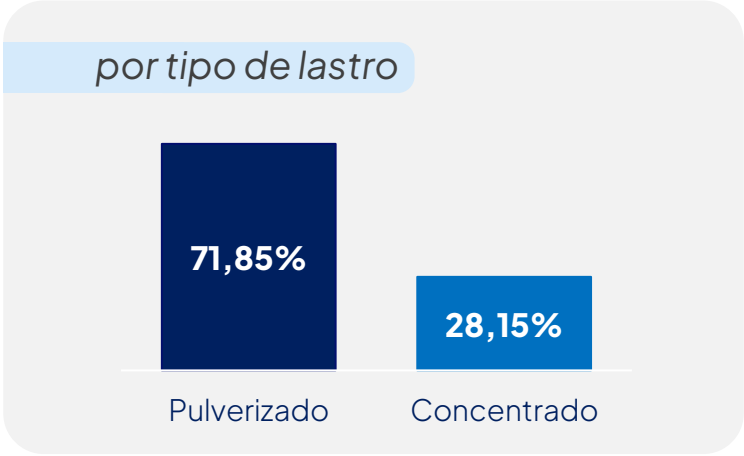
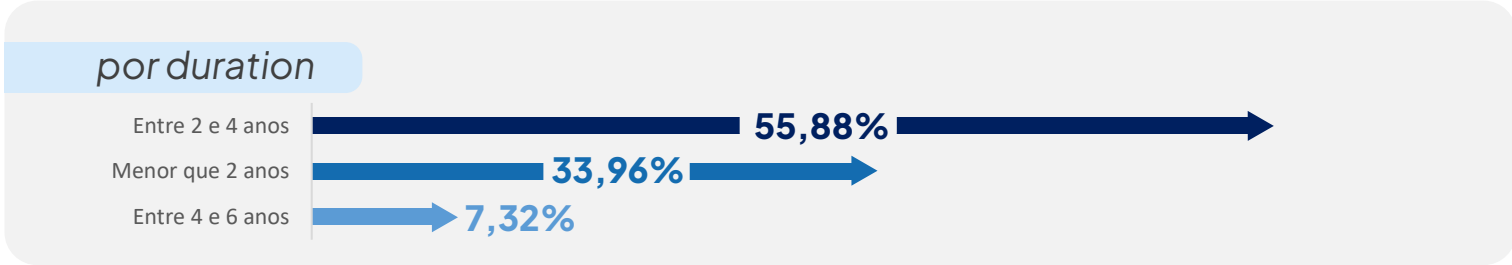
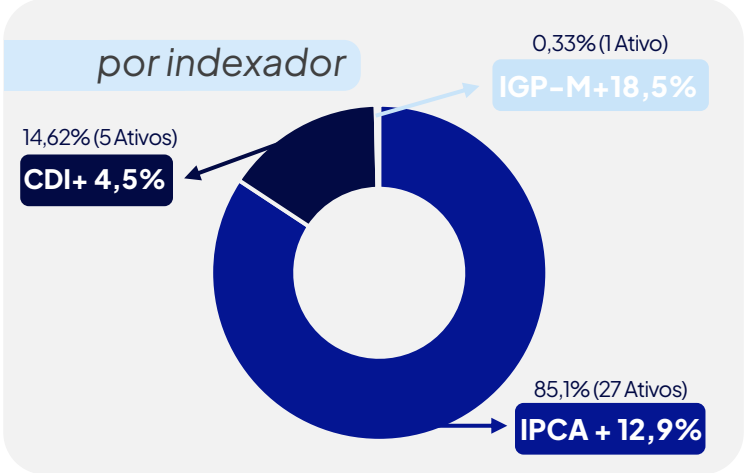
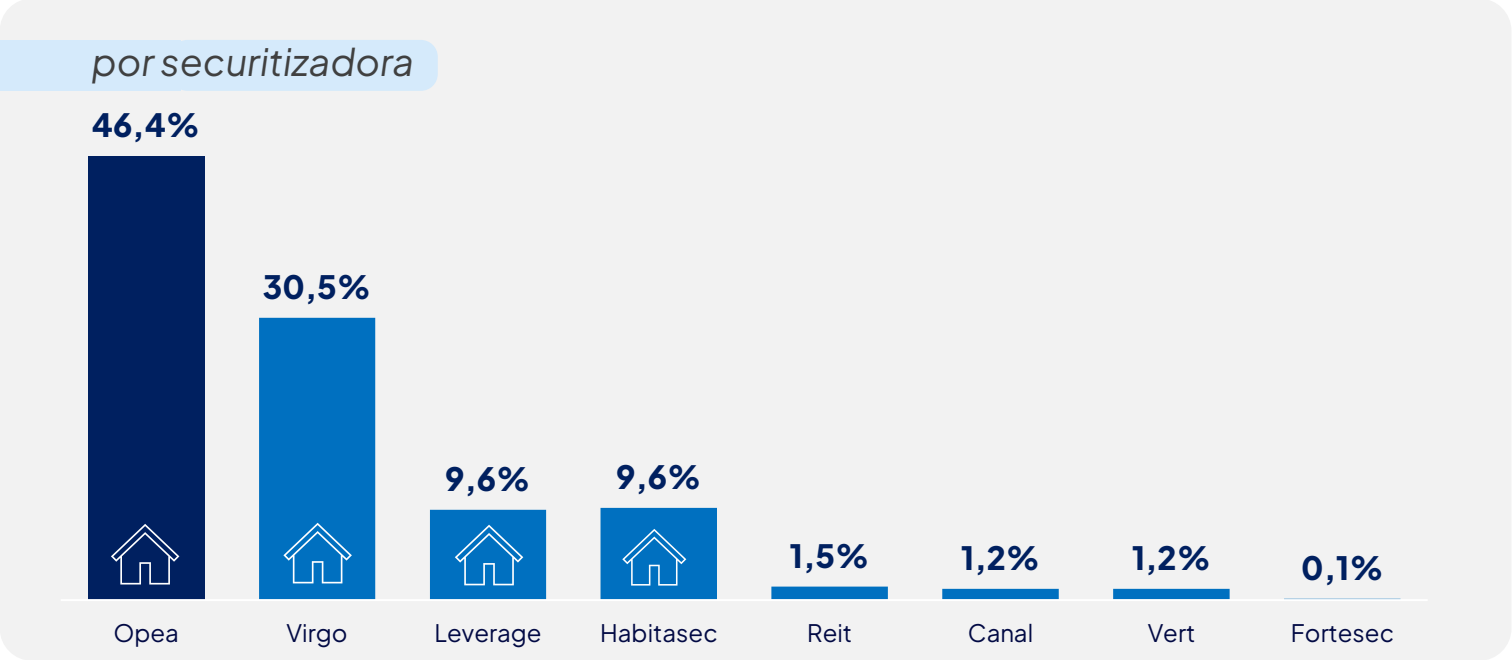


por alocação



Dados relativos a um percentual do Patrimônio Líquido Total

Composição dos Ativos em Carteira – *Portfólio*



Dados relativos a um percentual do Patrimônio Líquido Total



Detalhamento dos Ativos

CRI Swiss Park



Taxa: 9,25%

Série: Única

Indexador: IGP-M

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 29/11/2013

Vencimento: 30/09/25

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em dois empreendimentos já performados, localizados em Manaus e Brasília. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis da carteira, Alienação Fiduciária dos lotes, Fiança dos sócios, Overcollateral de 120% e Retrocessão.

CRI Mude



Taxa: 10,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: Anual

Emissão: 30/06/2020

Vencimento: 15/07/2030

Period. da Correção Monetária: Anual

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em dois empreendimentos, localizados em Barretos e em São José do Rio Preto. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 154% do valor do CRI, Overcollateral de 120%, Fundo de Liquidez, Alienação Fiduciária das cotas da SPE (Mude Barretos), Alienação Fiduciária dos lotes em estoque do empreendimento de São José do Rio Preto e Fiança outorgada por empresas e acionistas.

CRI Socicam



Taxa: 9,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 04/09/2020

Vencimento: 11/09/2035

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: O CRI tem como lastro os aluguéis das lojas da estação Brás do Metrô e da CPTM. A estação Brás é um dos principais pontos de integração da cidade de São Paulo e é o principal acesso à região de compras do Brás. Diariamente, circulam em média 280 mil pessoas como passageiros pela estação - chega a 500 mil passageiros no pico do período de compras do Brás. A operação conta com Overcollateral de 140% do fluxo de recebíveis, fundo de Reserva, Fiança dos acionistas e Coobrigação da Socicam (maior operadora de terminais de transportes coletivos do Brasil).

CRI Cidade Universitária



Taxa: 10,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: Anual

Emissão: 21/09/2020

Vencimento: 21/07/2035

Period. da Correção Monetária: Anual

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento concluído, com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes, com mais de 1.700 contratos ativos, de um empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis e das vendas futuras, Overcollateral de 120%, Fundo de Liquidez (equivalente a 2 PMTs do CRI), Alienação Fiduciária dos lotes vendidos e em estoque, Coobrigação da Cedente e Aval dos acionistas PF.

Detalhamento dos Ativos

CRI GVI Sênior II



Taxa: 10,50%

Série: Sênior

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 26/01/2021

Vencimento: 20/06/2028

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de frações das unidades do empreendimento Gramado Buona Vitta Resort Spa localizado em Gramado, RS. A operação conta com as seguintes garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, Alienação Fiduciária das quotas da SPE, Fundo de Reserva (equivalente a 2 PMTs do CRI), Fiança dos sócios, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 110% e Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 110%.

CRI Manhattan



Taxa: 12,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 10/03/2021

Vencimento: 17/08/2026

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

PPA.: Semestral com Cash Sweep

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: O CRI tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque de dois empreendimentos localizados em Fortaleza e Teresina, contando com alienação fiduciária e hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, Alienação Fiduciária de quatro terrenos do landbank do grupo como garantia adicional (os imóveis tem valor equivalente a 297% do principal do CRI), Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão Mínima de Garantia de 250% entre a soma do valor das garantias e o saldo devedor do CRI, Coobrigação e Aval dos sócios.

CRI Porto Marina



Taxa: 9,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 3 meses

Emissão: 22/03/2021

Vencimento: 22/03/2031

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado na região metropolitana de Belém/PA. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 190% do valor do CRI, Overcollateral de 110% nos primeiros 18 meses e depois passando a 130%, fundo de Reserva, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Aval dos sócios.

CRI Cânions



Taxa: 9,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 3 meses

Emissão: 25/03/2021

Vencimento: 25/02/2031

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento performado com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado em Piranhas/AL. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis dos lotes vendidos, Overcollateral de 120%, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva equivalente a 2 PMTs, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação do Cedente e Aval dos acionistas.

Detalhamento dos Ativos

CRI Colmeia Vision



Taxa: 12,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 12/03/2021

Vencimento: 25/02/2025

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

PPA.: Bullet com Cash Sweep

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.

CRI Colmeia Living Garden



Taxa: 12,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 12/03/2021

Vencimento: 25/02/2025

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

PPA.: Bullet com Cash Sweep

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Fortaleza/CE, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.

CRI Colmeia Felicitá



Taxa: 12,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 12/03/2021

Vencimento: 25/02/2025

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

PPA.: Bullet com Cash Sweep

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Fortaleza/CE, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.

CRI Planova II



Taxa: 4,50%

Série: Única

Indexador: CDI

Defasagem do Indexador: 2 dias

Emissão: 28/12/2022

Vencimento: 17/12/2027

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: O CRI tem como lastro um contrato com a Neoenergia, referente a construção de linhas de transmissão de energia, no valor de R\$ 223,8 milhões. A operação conta as seguintes garantias: Cessão fiduciária de recebíveis equivalente a 890% do saldo devedor do CRI, Razão Mínima de Garantia Mensal de 2 PMT, Fundo de Reserva de 2 PMT, Fiança da Holding e covenant financeiro.

Detalhamento dos Ativos

CRI Marechal



Taxa: 9,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 30/09/2021

Vencimento: 22/01/2035

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado na cidade de Marechal Deodoro (região metropolitana de Maceió/AL). As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 164% do valor de emissão do CRI, Razão Mínima de Garantia de Saldo Devedor de 125%, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 125%, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Fiança dos sócios.

CRI Central Park



Taxa: 10,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 04/11/2021

Vencimento: 20/09/2033

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento concluído com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Pedro Leopoldo/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Overcollateral de 125%, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação do Cedente e Aval dos acionistas.

CRI Bandeirantes



Taxa: 9,50%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 04/11/2021

Vencimento: 20/09/2033

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento concluído com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Matheus Leme/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Overcollateral de 120%, Fundo de Reserva e Coobrigação do Cedente.

CRI Comporte



Taxa: 3,64%

Série: Única

Indexador: CDI

Defasagem do Indexador: 2 dias

Emissão: 08/09/2023

Vencimento: 18/09/2030

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

PPA.: Mensal, com carência de 18 meses

Tipo de Oferta: 160

Estrutura: Operação de antecipação de aluguéis junto à Viação Piracicabana, uma das empresas do grupo Comporte. Operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis com valor de mercado equivalente ao dobro do saldo devedor do CRI, Cessão Fiduciária de Contratos de Locação (com uma razão mínima de garantia de PMT de 130%), Fundo de Reserva e Aval da Comporte Participações S.A.

Detalhamento dos Ativos

CRI Franco Ribeiro



Taxa: 11,50%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 28/06/2024

Vencimento: 29/06/2027

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

PPA: Bullet com Cash Sweep

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento residencial localizado em Goiânia/GO, contando com Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais, Promessa de cessão fiduciária de vendas futuras, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária das quotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Aval dos sócios e Índice Mínimo de Garantia de 140%.

CRI Bela Emília



Taxa: 9,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 26/01/2022

Vencimento: 20/09/2033

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Lagoa Santa/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Caucionados, Razão de Garantia de 115% do saldo devedor, Coobrigação e Fiança.

CRI Lote 5 IV



Taxa: 10,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 14/02/2024

Vencimento: 22/07/2037

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 160

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamentos performados com lastro em recebíveis de quatro empreendimentos distintos localizados no interior de SP. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Alienação Fiduciária de lotes, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão de Garantia de 120% do saldo devedor, Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas dos lotes em estoque, Coobrigação e Aval dos sócios e das SPEs.

CRI Serra do Mel



Taxa: 11,00%

Série: Única

Indexador: IPCA

Defasagem do Indexador: 2 meses

Emissão: 27/12/2022

Vencimento: 19/01/2032

Period. da Correção Monetária: Mensal

Period. de Pag. de Juros: Mensal

Period. de Pag. de Amortização: Mensal

Tipo de Oferta: 476

Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento a performar (em obras) com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Gravatá/PE. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Fundo de Reserva, Fundo de Obras de 110% do valor remanescente para conclusão, Razão de Garantia de 125% do saldo devedor, Coobrigação e Aval dos sócios.

Detalhamento dos Ativos

CRI Cibra	CRI YOU	CRI Embraed	CRI MRV Flex
			
Taxa: 5,00%	Taxa: 4,25%	Taxa: 3,00%	Taxa: 9,30%
Série: Única	Série: Única	Série: Única	Série: Única
Indexador: CDI	Indexador: CDI	Indexador: CDI	Indexador: IPCA
Defasagem do Indexador: 4 dias	Defasagem do Indexador: 2 dias	Defasagem do Indexador: 2 dias	Defasagem do Indexador: 2 meses
Emissão: 30/08/2023	Emissão: 07/12/2021	Emissão: 05/01/2024	Emissão: 27/09/2024
Vencimento: 01/09/2028	Vencimento: 09/11/2026	Vencimento: 20/12/2032	Vencimento: 15/03/2033
Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal
Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal
Period. de Pag. de Amortização: Trimestral	Period. de Pag. de Amortização: Bullet	Period. de Pag. de Amortização: Semestral	Period. de Pag. de Amortização: Mensal
Tipo de Oferta: 160	Tipo de Oferta: 476	Tipo de Oferta: 160	Tipo de Oferta: 160
Estrutura: A Cibra é uma das maiores indústrias de fertilizantes do Brasil, tendo sido fundada em 1994. A partir de 20212, com a compra pela Omimex, a empresa passou a crescer em ritmo acelerado. A Anglo American também possui uma participação societária na empresa. A operação possui como garantias: Cessão Fiduciária de conta vinculada na qual circularão os recebíveis da empresa e Guarantee Letter (Carta Fiança) prestada por empresas do Grupo (Cibra Trading, que possui a Anglo American como sócia, e Pariba).	Estrutura: Fundada em 2009, a You Inc é uma das principais incorporadoras de São Paulo e tem como estratégia a atuação em bairros premium. A destinação de recursos da operação é para o término de obra de dois empreendimentos e a compra de outros dois terrenos, todos localizados em bairros nobres da cidade. A operação conta com as garantias de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (atuais e futuros), Alienação Fiduciária das ações da SPE Holding e Fiança da You Inc.	Estrutura: A Embraed é uma incorporadora fundada em 1984 e com foco de atuação no segmento de alta renda nas cidades de Balneário Camboriú (SC), Itapema (SC) e Maringá (SP). A empresa é auditada e possui uma operação verticalizada. O objetivo dessa operação é o investimento em projetos da incorporadora em Balneário e Maringá, sendo 488 apartamentos de luxo, com área de cerca de 200m² e em localidades privilegiadas. A operação conta com as garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança da Embraed e Fiança dos sócios, além de uma Razão de Garantia Mínima do Saldo Devedor de 135%.	Estrutura: Operação de residenciais em desenvolvimento pela MRV, que tem como lastro fluxo de recebíveis de contratos de compra e venda de unidades residenciais localizadas em diversas cidades do país. Operação contando com Alienação Fiduciária das unidades, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fundo de Reserva, Subordinação, Recompra pela MRV de créditos inadimplentes durante o período de obras e em casos sem apresentação de Alienação Fiduciária após conclusão das obras.

Detalhamento dos Ativos

CRI THL  Taxa: 11,50% Série: Única Indexador: IPCA Defasagem do Indexador: 2 meses Emissão: 31/10/2024 Vencimento: 20/02/2033 Period. da Correção Monetária: Mensal Period. de Pag. de Juros: Mensal Period. de Pag. de Amortização: Mensal Tipo de Oferta: 160 Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamentos (três performados e um a performar) com lastro em recebíveis de empreendimentos distintos localizados no interior de SP. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de lotes em estoque, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão de Garantia de 125% do saldo devedor e Coobrigação e Aval dos sócios.	CRI Jardim das Nações  Taxa: 12,00% Série: Única Indexador: IPCA Defasagem do Indexador: 2 meses Emissão: 18/12/2025 Vencimento: 18/12/2036 Period. da Correção Monetária: Mensal Period. de Pag. de Juros: Mensal Period. de Pag. de Amortização: Mensal Tipo de Oferta: 160 Estrutura: A operação consiste em um CRI de loteamento a performar com lastro em recebíveis de empreendimento localizado em Pouso Alegre/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários (atuais e futuros), Alienação Fiduciária de imóveis, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão de Garantia de 110% do saldo devedor e Aval dos sócios.	CRI Enseada Palms  Taxa: 12,00% Série: Única Indexador: IPCA Defasagem do Indexador: 2 meses Emissão: 10/03/2025 Vencimento: 27/02/2030 Period. da Correção Monetária: Mensal Period. de Pag. de Juros: Mensal PPA.: <i>Bullet com Cash Sweep</i> Tipo de Oferta: 160 Estrutura: Operação de residencial em construção, que tem como lastro fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento residencial localizado em Ubatuba/SP, contando com Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais, Promessa de cessão fiduciária de vendas futuras, Alienação Fiduciária de terreno, Alienação Fiduciária das quotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Aval dos sócios e Índice Mínimo de Garantia de 150%.	CRI Over  Taxa: 12,78% Série: Única Indexador: IPCA Defasagem do Indexador: 2 meses Emissão: 02/12/2024 Vencimento: 21/11/2034 Period. da Correção Monetária: Mensal Period. de Pag. de Juros: Mensal PPA.: <i>Bullet com Full Cash Sweep</i> Tipo de Oferta: 160 Estrutura: Operação para financiamento de término de obra de um loteamento localizado em Aragoiânia/GO e que conta com as garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis (atuais e futuros), Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Cessão Fiduciária de Recebíveis de outro empreendimento da loteadora (com obras concluídas e 100% vendido), Aval da Holding, Aval dos sócios, Fundo de Reserva e Razão mínima de Garantia de 125% sobre o saldo devedor.
---	--	---	--

Detalhamento dos Ativos

CRI Basesul	CRI Mauí	Loading...	Loading...
			
Taxa: 12,00%	Taxa: 12,00%	Taxa:	Taxa:
Série: Única	Série: Única	Série:	Série:
Indexador: IPCA	Indexador: IPCA	Indexador:	Indexador:
Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador: 2 meses	Defasagem do Indexador:	Defasagem do Indexador:
Emissão: 05/02/2024	Emissão: 15/04/2025	Emissão:	Emissão:
Vencimento: 16/02/2029	Vencimento: 17/04/2028	Vencimento:	Vencimento:
Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária: Mensal	Period. da Correção Monetária:	Period. da Correção Monetária:
Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros: Mensal	Period. de Pag. de Juros:	Period. de Pag. de Juros:
PPA: Bullet com Cash Sweep	PPA: Bullet com Cash Sweep	PPA.:	PPA.:
Tipo de Oferta: 160	Tipo de Oferta: 160	Tipo de Oferta:	Tipo de Oferta:
Estrutura: Operação de incorporação vertical (residencial) localizada em Curitiba/PR e que conta com as garantias de Cessão Fiduciária de recebíveis atuais e futuros (de três empreendimentos da construtora localizados em Curitiba), Alienação Fiduciária de unidades de três empreendimentos da construtora localizados em Curitiba), Aval dos sócios, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Razão Mínima de Garantia de 130% sobre o Saldo Devedor.	Estrutura: A operação consiste em um CRI de incorporação vertical residencial de alto padrão na Praia Mole, Santa Catarina. A estrutura conta com Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, Alienação Fiduciária de Imóvel e das Cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva (2 PMT's) e Razão Garantia Mínima de 130%.	Estrutura:	Estrutura:



Processo de Investimento do Fundo

Prospecção e Originação

- Contato com parceiros, loteadoras, incorporadoras e proprietários de ativos imobiliários.
- Relacionamento com securitizadoras, originadores e distribuidores de ativos.
- Monitoramento do mercado secundário.

Análise e Estruturação

- Análise das características do ativo, da estrutura de garantias e compliance do cedente/devedor.
- Análise financeira do lastro e simulação para cenários de stress.
- *Call* com cedentes/devedores e visita ao empreendimento (análise mercadológica).
- Composição e aderência do ativo à carteira do Fundo.
- Estruturação da operação junto a securitizadoras e assessores externos.

Comitê de Investimentos e Aquisição

- Reunião com o Comitê de Investimentos para apresentação de relatório de crédito/risco e aprovação final.
- Acompanhamento do processo de securitização.
- *Due diligence* de toda a documentação da operação e formalização junto às instituições responsáveis para liquidação financeira do ativo.

Monitoramento

- Acompanhamento mensal dos CRIs e dos respectivos lastros, com a confecção de relatório interno mensal.
- Acompanhamento dos ativos junto às securitizadoras, servicers, agentes fiduciários e cedentes/devedores.

QUANTIDADE DE COTAS

15.281.388

NÚMERO DE COTISTAS

11.120

OBJETIVO

O Fundo tem como objetivo principal o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

PÚBLICO-ALVO

Investidores em geral

INÍCIO DO FUNDO | CNPJ DO FUNDO

Novembro, 2013 | 18.085.673/0001-57

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Anúncio dos rendimentos no 5º dia útil
Distribuição mensal no 10º dia útil

METODOLOGIA DE APURAÇÃO DO RESULTADO

Regime Caixa

TIPO

Condomínio fechado com prazo indeterminado

GESTOR

Fyto Capital Administradora de Recursos Ltda.

ADMINISTRADOR E ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

AUDITOR

Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda

CUSTODIANTE

Banco BTG Pactual S.A

TAXAS

Taxa Total: 1,10% a.a. sendo:

- Taxa de Administração: 0,20% a.a.
- Taxa de Gestão: 0,85% a.a.
- Taxa de Escrituração: 0,05% a.a.
- Taxa de Performance: não há

TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos do Fundo são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoas físicas que não possuam mais que 10% do total de cotas. Os rendimentos são pagos mensalmente, sem carência.



FUNDO: FII Fyto Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 18.085.673/0001-57

GESTOR: Fyto Capital Administradora de Recursos Ltda.

ADMINISTRADOR: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

CÓDIGO B3: FYTO11



DISCLAIMER

Esse material tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado, em nenhuma hipótese, recomendação ou aconselhamento sobre investimentos, tampouco uma oferta de aquisição de cotas do fundo ou de qualquer outro valor mobiliário em qualquer jurisdição. Os fundos de investimento podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. Os Fundos de investimento utilizam estratégias que podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada é líquida de taxas de administração e performance, mas não é líquida de impostos. As taxas de administração e performance dos Fundos não incluem os valores referentes às taxas de administração e performance de fundos investidos. As informações aqui constantes estão em consonância com os respectivos Regulamentos dos Fundos, porém não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa dos Prospectos, Formulários de Informações Complementares, Lâminas de Informações Essenciais e Regulamentos dos Fundos de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Este material não pode ser reproduzido ou distribuído no todo ou em parte para nenhuma outra pessoa. Os gráficos e informações foram elaborados, em sua maioria, pela FYTO CAPITAL, que pode efetuar alterações no conteúdo desse documento a qualquer momento. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas. As informações completas sobre os Fundos de investimento podem ser obtidas nas respectivas Lâminas de informações essenciais, disponíveis no site www.cvm.gov.br e www.btgpactual.com.