



PLURAL RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS (PLCR11)
Carta Mensal Dezembro de 2023

COMENTÁRIO DO GESTOR

Informações

Objetivo

O FII PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (PLCR11) tem como objetivo obter rendimentos por meio do investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Início do Fundo

O fundo iniciou suas atividades no começo do mês de novembro de 2019, através de uma emissão ICVM 400.

Patrimônio Líquido (29/12/2023)

R\$ 194.998.234,60

Quantidade de Cotas

2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (29/12/2023)

R\$ 92,45

Valor de Mercado da Cota (29/12/2023)

R\$ 89,31

Rendimento Mensal

Pagamento em 15/01/2024.

R\$ 0,80/cota

Taxa de Administração e Gestão

Taxa de 1,20% ao ano sobre Patrimônio Líquido.

Taxa de Performance

Não há

Gestor

Plural Gestão de Recursos LTDA.

Administrador

Banco Genial S.A.

➤ Destaques da Carteira:

42	R\$ 0,80	73,54%IPCA 26,46% CDI	100%
Número de CRIs na Carteira	Último Rendimento	Indexadores (parte alocada)	% de CRIs sênior / série única
3,35 anos	50,93%	IPCA + 6,03% CDI + 3,04%	IPCA + 7,98% CDI + 3,09%
Duration (d.u.) da Carteira (parte alocada)	LTV médio	Spread Médio de Aquisição (parte alocada)	Spread Médio Marcação a Mercado (parte alocada)

➤ Carteira:

No mês de dezembro, realizamos as seguintes movimentações: i) Aquisição de, aproximadamente, R\$ 3,5 milhões do CRI Even a CDI + 1,75% a.a.; ii) Venda de R\$ 50 mil do CRI You, resultando em um ganho de capital.

Quanto a inflação, o IPCA divulgado em novembro apresentou um aumento marginal de 0,28%. As projeções ANBIMA para os meses de dezembro e janeiro são de 0,50% e 0,34% respectivamente. Levando em consideração a janela acumulado para 12 meses, que está em 4,68%, a inflação passará para 4,56% e 4,36% em dezembro e janeiro, respectivamente, indicando um arrefecimento da inflação.

Diante desse cenário, considerando que o CDI, no curto prazo, ficará em patamares elevados e acima da inflação, continuaremos buscando aumentar a parcela da carteira indexada ao CDI.

Atualmente, estamos com 66,16% do portfólio indexado ao IPCA com spread médio, **mercado a mercado, de IPCA + 7,98% ao ano**, representando 2,58% acima da NTN-B de referência em 29/12/2023.

O rendimento anunciado em dezembro foi de R\$ 0,80/cota, que representa um dividend yield de 0,90% ao mês, equivalente a 11,29% anualizado, em relação à cota de fechamento do mês. Em relação ao CDI, essa distribuição representa 100% do CDI no mês.

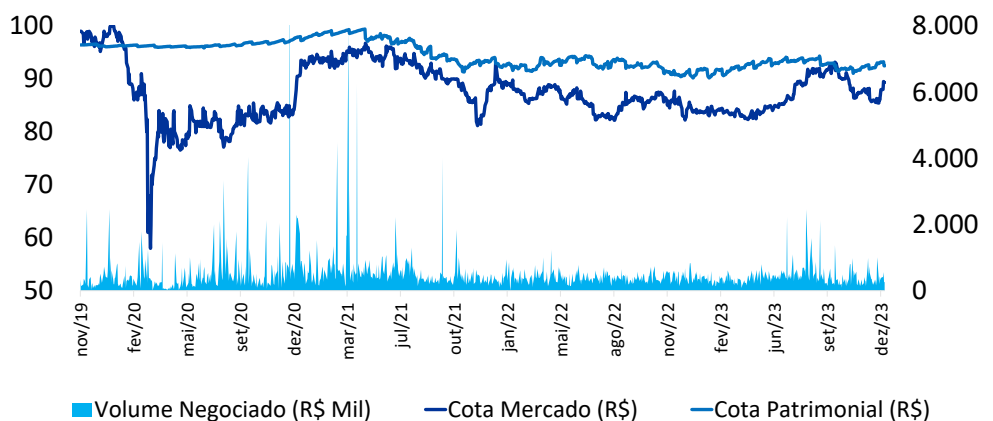
Para os meses seguintes, o Fundo continuará usando ferramentas na tentativa de diminuir a volatilidade nos dividendos mensais. São elas: i) Reserva de rendimentos acumulados de R\$ 0,01/cota; e ii) Resultado acumulado de inflação ainda não distribuído de R\$ 0,39/cota e que eventualmente pode ser destravado.

Por fim, segue o Pipeline de novas alocações esperadas para os próximos meses:

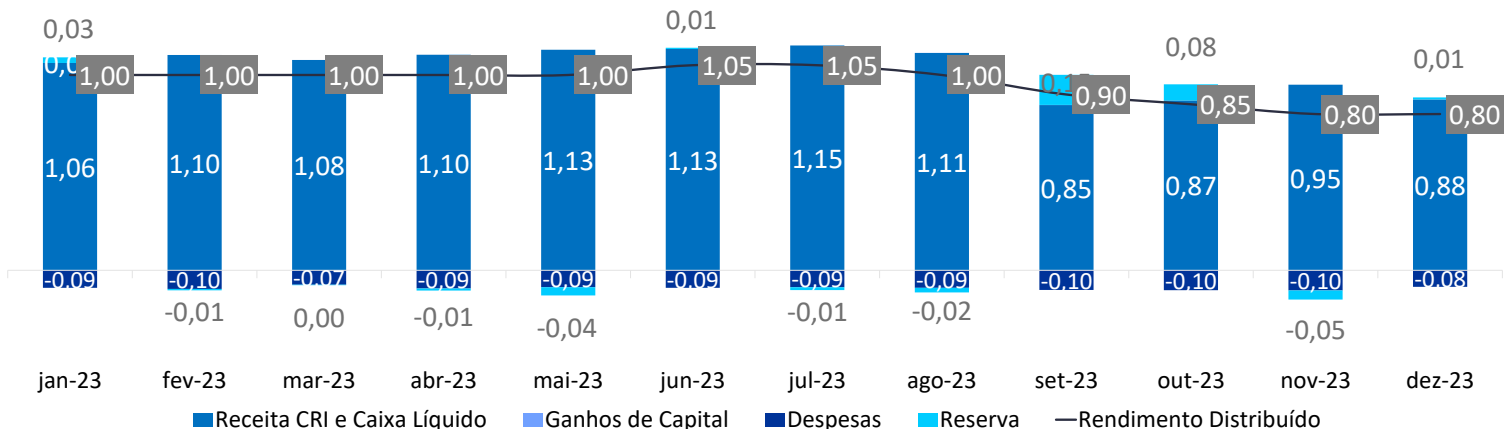
- I) Financiamento Corporativo (Taxa: CDI + 1,00% a.a.)
- II) Financiamento Corporativo (Taxa: CDI + 6,00% a.a.)
- III) Financiamento Corporativo (Taxa: CDI + 4,50% a.a.)

0 percentual alocado no fechamento de dezembro é de 89,96%.

EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO



RENDIMENTO POR COTA (ÚLTIMOS 12 MESES – R\$)



DEMONSTRATIVO DO RESULTADO (DRE)

Para a contabilização dos resultados do mês disponíveis para distribuição, consideram-se os rendimentos dos CRIs, títulos públicos e demais receitas financeiras. Além disso, são apurados os resultados de ganho de capital com a venda dos ativos. Posteriormente é feita a dedução das taxas de gestão, administração, custódia, impostos e demais custos de manutenção do Fundo. Os resultados aqui apresentados são apurados pelo regime de caixa:

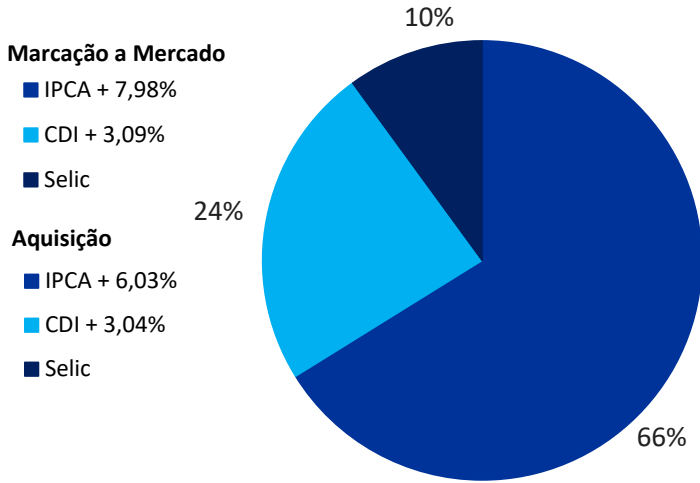
Distribuição dos Resultados (R\$)	dez/23	2º Semestre
CRIs - Juros	1.245.106	7.297.051
CRIs - Correção Monetária	458.451	3.891.255
Aplicações Financeiras	183.602	1.360.778
Ganhos no Mercado Secundário	736	3.762
Total Receitas	1.887.896	12.552.846
Taxa de Gestão e Adm.	-175.508	-1.124.521
Impostos	-41.311	-306.175
Outras Despesas	-4.288	-76.389
Total Despesas	-221.107	-1.507.086
Lucro Líquido	1.666.789	11.045.760
Lucro Distribuído	1.687.335	11.389.513
R\$ / Cota	0,80	5,40
% Distribuído	101,24%	103,08%

OUTRAS INFORMAÇÕES

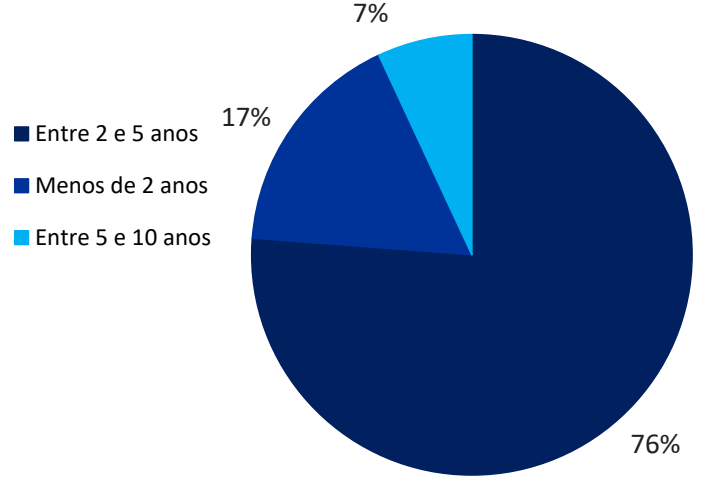
Total de CRIs na Carteira	42
Montante Investido em CRIs (R\$ M)	175,42
Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)	0,90%
Dividend Yield Mês (Cota Emissão)	0,80%
Volume Diário Médio Negociado no Mês (R\$ M)	357,732
Duration (anos) da Carteira (Parte Alocada)	3,35

INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

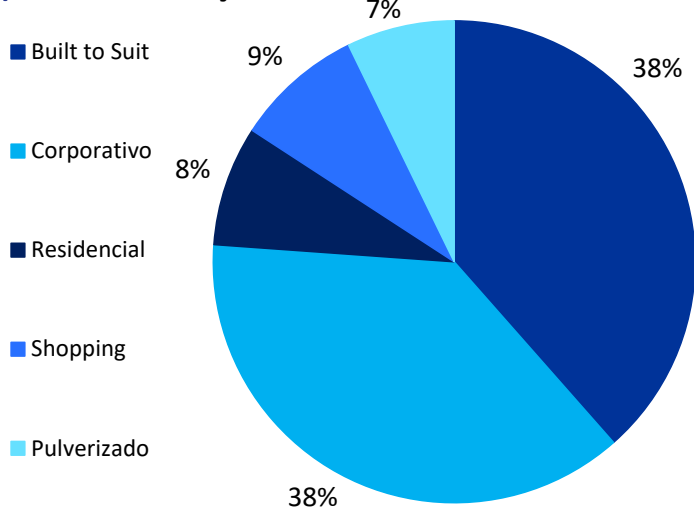
a) Indexadores e Taxas Médias Brutas:



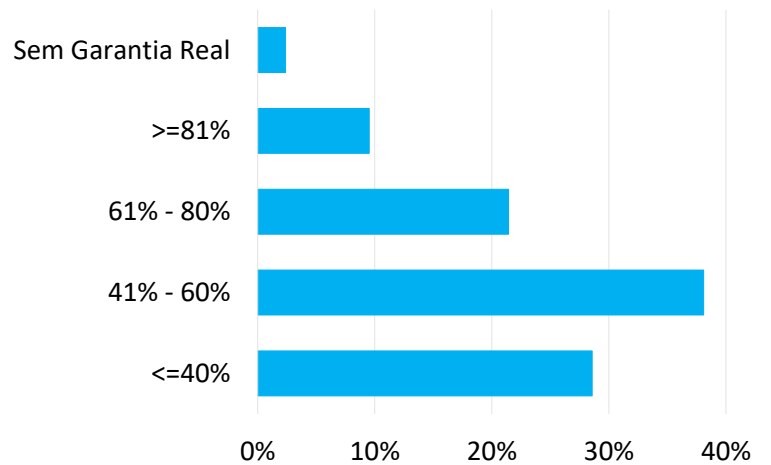
b) Duration:



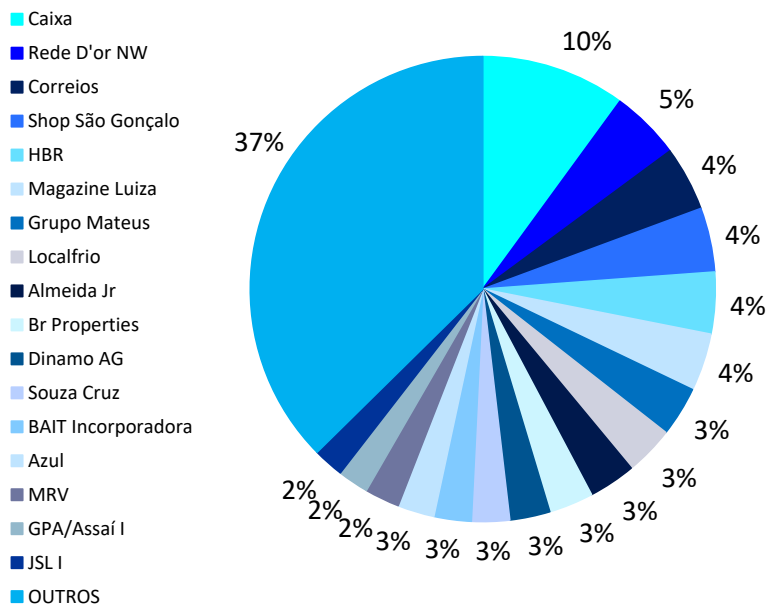
c) Setor de Atuação:



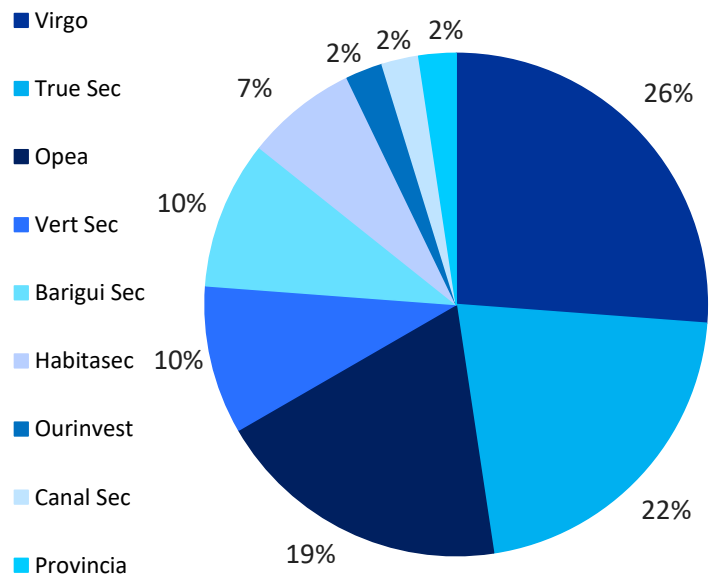
d) LTV na Aquisição (loan to value):



e) Diversificação da Carteira:



f) Securitizadora:



PORTFÓLIO DO FUNDO

Planilha de Fundamentos

#	Apelido	Código	Sec.	Emissão/Série	Classe	Tipo	Fator de Correção	Spread de Emissão	Spread de Aquisição	Marcação a Mercado	% PL	Vcto	Localização	Garantias
1	Rede D'or NW	19H0235501	True Sec	1/214	Única	Corporativo	IPCA +	3,88%	3,88%	4,74%	4,84%	jul-31	2 Brasília/DF, 1 São Paulo/SP, 1 São Bernardo do Campo/SP	AF
2	Correios	20F0834225	True Sec	1/275	Única	Built to Suit	IPCA +	7,00%	7,00%	9,94%	4,48%	mar-31	Salvador/BA	AF
3	Shop São Gonçalo	19L0928585	Virgo	4/64	Única	Shopping	IPCA +	5,06%	5,06%	7,37%	4,47%	dez-34	São Gonçalo/RJ	AF, CF, Aval, FR
4	HBR	19G0228153	Habitasec	1/148	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	7,57%	4,28%	jul-34	2 Santo André/SP e 1 Alphaville/SP	AF, CF, Aval, FR
5	Magazine Luiza	19L0838850	Virgo	4/57	Única	Built to Suit	IPCA +	4,35%	4,35%	6,61%	4,01%	set-30	Alhandra/PB	AF, Aval, FR
6	Grupo Mateus	20B0980166	True Sec	1/212	Única	Corporativo	IPCA +	4,95%	4,95%	6,07%	3,46%	fev-32	São Luís /MA	AF, CF, Aval
7	Localfrio	19K0981679	Virgo	4/54	Sênior	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	8,59%	3,41%	dez-31	São Paulo/SP e Itajaí/SC	AF, CF, Aval, FR, Sub
8	Almeida Jr	21I0801132	Opea	1/380	Única	Shopping	CDI +	2,90%	2,90%	2,90%	3,27%	set-33	Blumenau/SC	AF, CF e FR
9	BR Properties	23H1023846	True Sec	1/179	Única	Corporativo	CDI +	2,00%	2,00%	2,00%	3,09%	ago-31	Jarinu/SP	AF, CF e FR
10	Dinamo AG	20K0549411	Opea	1/295	Única	Corporativo	IPCA +	8,75%	8,75%	11,82%	2,80%	nov-28	Galpões logísticos localizados em Machado/MG e Santos/SP	AF, CF, FR, Fiança e Seguros
11	BAIT Incorporadora	21I0566602	True Sec	1/454	Única	Corporativo	IPCA +	7,00%	7,50%	9,48%	2,59%	set-25	Rio de Janeiro/RJ	AF, CF, Sub e Aval
12	Azul	19I0330886	Vert Sec	1/11	Única	Built to Suit	IPCA +	4,50%	4,50%	7,27%	2,55%	jun-28	Campinas/SP	AF, Aval, Fiança Bancária
13	MRV	22I1423539	True Sec	1/98	Única	Corporativo	CDI +	3,00%	3,00%	3,00%	2,42%	set-27	Carteira de vendas Pró-Soluto	CF, FR, FD, Seguro, Reembolso Compulsória
14	GPA/Assaí I	19L0840477	Barigui Sec	1/75	Única	Built to Suit	IPCA +	4,80%	4,80%	7,19%	2,15%	jan-30	Caucaia/CE	AF, FR, FD, Fiança
15	JSL I	20A0977906	Opea	1/261	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	7,25%	2,13%	jan-35	4 imóveis localizados no RJ e interior de SP e RS	AF, Aval, FR, Fiança
16	JSL II	20A0978038	Opea	1/268	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	7,25%	2,13%	jan-35	4 imóveis localizados no RJ e interior de SP e RS	AF, Aval, FR
17	CashMe II	23C0248214	Provincia	1/30	Sênior	Pulverizado	IPCA +	8,00%	9,00%	7,01%	2,10%	abr-30	Estado de SP	AF, Sub e FD
18	You	21I0329277	Vert Sec	1/60	Única	Corporativo	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	2,02%	nov-26	São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD e Aval
19	Lar Cooperativa	22L1212138	Habitasec	2/17	Única	Corporativo	CDI +	2,45%	2,45%	2,45%	2,01%	dez-34	17 imóveis no Paraná/PR	AF, FD
20	Embraed	23E1295288	Canal Sec	1/43	Única	Corporativo	CDI +	3,50%	4,00%	3,65%	1,99%	mai-28	Balneário Camboriú/SC	AF, CF, FR, FD e Aval
21	Vitacon II	22F0236430	Virgo	1/23	Sênior	Residencial	CDI +	4,50%	4,50%	4,50%	1,97%	mai-26	2 imóveis em regiões nobres de São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD, FO, Fiança
22	Sinal	20K0568000	Virgo	4/132	Única	Corporativo	IPCA +	7,00%	7,00%	9,85%	1,95%	nov-32	Galpão logístico em São Caetano/SP	AF, FR e Fiança
23	Wimo III	21I0856001	Virgo	4/404	Sênior	Pulverizado	IPCA +	7,00%	7,00%	6,95%	1,90%	ago-36	Estado de SP	AF, FR, Sub, FD, Seguros
24	Helbor	22F0715946	Barigui Sec	2/1	Única	Residencial	CDI +	2,30%	2,40%	2,40%	1,79%	jun-27	São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD e Aval
25	Colmeia	19L0810517	Virgo	4/60	Única	Residencial	IPCA +	11,00%	11,00%	16,84%	1,77%	jun-24	Fortaleza/CE (bairro Meireles)	AF, CF, Aval, FR
26	Even	18I0295771	True Sec	168/1	Única	Corporativo	CDI +	1,75%	1,75%	1,78%	1,73%	set-26	2 imóveis em de São Paulo/SP	AF
27	Ascenty II	20L0710860	Opea	1/311	Única	Built to Suit	IPCA +	5,70%	5,70%	8,93%	1,70%	mai-30	Vinhedo/SP	AF, FD e Seguros
28	Ascenty	20G0798867	Opea	1/282	Única	Built to Suit	IPCA +	5,00%	5,00%	8,22%	1,67%	abr-30	Paulínia/SP	AF, CF, Seguros
29	Kroton Anhanguera	12L0023493	Opea	1/81	Única	Built to Suit	IPCA +	4,48%	4,48%	7,18%	1,64%	nov-27	São Bernardo do Campo/SP	AF, Aval
30	Creditas	20F0755566	Vert Sec	23/1	Sênior	Pulverizado	IPCA +	6,60%	6,60%	8,69%	1,64%	jun-40	67% SP; 8% RJ; 5% MG; 20% 14 Estados	AF, Sub, Seguros
31	Cyrela	23C1232565	Opea	1/138	Única	Corporativo	CDI +	1,50%	2,02%	2,00%	1,60%	abr-26	Goiânia e Distrito Federal	Aval, FD
32	GPA/Assaí III	20H0695880	Barigui Sec	1/85	Única	Built to Suit	IPCA +	5,00%	5,00%	4,53%	1,45%	ago-35	11 lojas, todas em SP, sendo 9 GPA e 2 Extra	AF, FR, FD
33	Souza Cruz I	17I0142307	Virgo	4/11	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	8,64%	1,32%	set-27	Cachoeirinha/RS	AF
34	Souza Cruz II	17I0142635	Virgo	4/12	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	8,64%	1,32%	set-27	Cachoeirinha/RS	AF
35	3Z Realty	21I0683349	True Sec	1/435	Sênior	Corporativo	IPCA +	7,50%	7,00%	7,69%	1,28%	set-28	Estado de SP	AF, CF, FR e FD
36	Sinal II	20K0866670	Virgo	4/152	Única	Corporativo	IPCA +	7,00%	7,50%	6,70%	1,08%	dez-32	2 imóveis localizados em São Paulo/SP, 1 imóvel e 1 terreno em SBC/SP	AF, FR, FD e Fiança
37	MRV II	22L1198359	True Sec	1/108	Única	Corporativo	CDI +	3,00%	3,00%	3,00%	1,01%	dez-27	Carteira de vendas Pró-Soluto	CF, FR, FD, Seguro, Reembolso Compulsória
38	Creditas II	20I0837185	Vert Sec	1/27	Sênior	Pulverizado	IPCA +	6,50%	6,50%	7,62%	0,86%	out-40	67% SP; 9% RJ; 7% PR; 17% 15 Estados	AF, Sub, Seguros
39	Conx	20I0905816	Ourinvest	1/29	Única	Residencial	IPCA +	6,00%	6,00%	10,21%	0,79%	set-25	1 imóvel na zona norte de São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD, FO, Aval e Seguro
40	Nex Group	20D0809562	Virgo	4/98	Única	Residencial	CDI +	7,00%	7,00%	9,99%	0,62%	jun-24	Canoas/RS	AF, CF, Aval, FR
41	GPA/Assaí II	20G0703191	Barigui Sec	1/84	Única	Built to Suit	IPCA +	5,00%	5,00%	7,01%	0,40%	jul-35	7 lojas, todas no Estado de SP	AF, FR, FD, Fiança
42	Vitacon	20I0718026	Habitasec	1/190	Sênior	Residencial	CDI +	4,00%	4,20%	4,20%	0,29%	set-24	2 imóveis em regiões nobres de São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD, FO, Fiança e Sub

Legenda das Garantias: AF - Alienação Fiduciária; CF - Cessão Fiduciária; FR - Fundo de Reserva; Sub - Subordinação; FJ - Fundo de Juros; FL - Fiança Locatícia; FO - Fundo de Obra; FD - Fundo de Despesas; Seguros - MIP e DFI

CDI +
6,03%

3,04%
7,98%

3,09%
7,98%

89,96%

DETALHAMENTO DO PORTFÓLIO

Colmeia			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jun-24 IPCA + 11,00% 1,77% 39% 0,5 19L0810517	Lastro - Empreendimento Residencial de alto padrão Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva
Shop São Gonçalo			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	dez-34 IPCA + 5,06% 4,47% 34% 5,0 19L0928585	Lastro - Contrato de Locação com lojistas e com acionista Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva
Rede D'Or NW			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jul-31 IPCA + 3,88% 4,84% 68% 3,6 19H0235501	Lastro - Contrato de Locação Atípico Garantias - Alienação Fiduciária
Kroton Anhanguera			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	nov-27 IPCA + 4,48% 1,64% 36% 1,9 12L0023493	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária - Aval
Localfrio			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	dez-31 IPCA + 6,00% 3,41% 63% 3,7 19K0981679	Lastro - Contrato de Locação Atípico Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva / Subordinação (série sênior)
Grupo Mateus			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	fev-32 IPCA + 4,95% 3,46% 221% 3,8 20B0980166	Lastro - Contrato de Locação, sendo 3 Atacarejos e 2 CDs Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval
Azul			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jun-28 IPCA + 4,50% 2,55% 51% 2,2 19I0330886	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária - Aval - Fiança Bancária
HBR			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jul-34 IPCA + 6,00% 4,28% 58% 4,8 19G0228153	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva
Souza Cruz I			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	set-27 IPCA + 6,00% 2,64% 25% 1,8 17I0142307 e 17I0142635	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária

Magazine Luiza



Vencimento	set-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	4,35%
% PL	4,01%
LTV	81%
Duration (anos)	3,2
Código	19L0838850

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

Nex Group



Vencimento	jun-24
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	7,00%
% PL	0,62%
LTV	42%
Duration (anos)	0,5
Código	20D0809562

Lastro	- Empreendimentos Residenciais.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva

Creditas



Vencimento	jun-40
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,60%
% PL	1,64%
LTV	44%
Duration (anos)	5,8
Código	20F0755566

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

Correios



Vencimento	mar-31
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,00%
% PL	4,48%
LTV	60%
Duration (anos)	3,3
Código	20F0834225

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

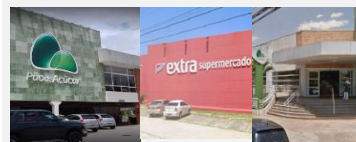
Ascenty



Vencimento	abr-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	1,67%
LTV	56%
Duration (anos)	4,3
Código	20G0798867

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

GPA/Assaí III



Vencimento	ago-35
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	1,45%
LTV	80%
Duration (anos)	5,3
Código	20H0695880

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

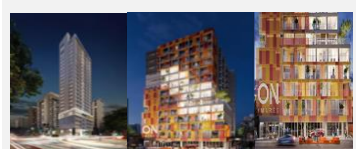
JSL I



Vencimento	jan-35
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,00%
% PL	4,26%
LTV	65%
Duration (anos)	5,0
Código	20A0977906 e 20A0978038

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

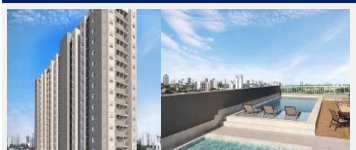
Vitacon



Vencimento	set-24
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	4,20%
% PL	0,29%
LTV	43%
Duration (anos)	0,7
Código	20I0718026

Lastro	- Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obra - Fiança dos sócios e Subordinação (série sênior)

Conx



Vencimento	set-25
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,00%
% PL	0,79%
LTV	33%
Duration (anos)	0,9
Código	20I0905816

Lastro	- Empreendimento residencial na zona norte de São Paulo/SP.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva

Sinal



Vencimento	nov-32
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,00%
% PL	1,95%
LTV	54%
Duration (anos)	4,0
Código	20K0568000

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

Dinamo AG



Vencimento	nov-28
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	8,75%
% PL	2,80%
LTV	40%
Duration (anos)	2,3
Código	20K0549411

Lastro	- Contratos de locação de galpões da companhia em MG e SP.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária / Endosso dos seguros patrimoniais - Fundo de Reserva - Fiança

Sinal II



Vencimento	dez-32
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,50%
% PL	1,08%
LTV	59%
Duration (anos)	4,0
Código	20K0866670

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

Ascenty II



Vencimento	mai-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,70%
% PL	1,70%
LTV	58%
Duration (anos)	3,0
Código	20L0710860

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Endosso de seguros dos imóveis - Fundo de Despesas

GPA/Assaí I



Vencimento	jan-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	4,80%
% PL	2,15%
LTV	45%
Duration (anos)	2,9
Código	19L0840477

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

GPA/Assaí II



Vencimento	jul-35
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	0,40%
LTV	71%
Duration (anos)	5,3
Código	20G0703191

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

Creditas II



Vencimento	out-40
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,50%
% PL	0,86%
LTV	35%
Duration (anos)	6,4
Código	20J0837185

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

BAIT Incorporadora



Vencimento	set-25
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,50%
% PL	2,59%
LTV	41%
Duration (anos)	0,8
Código	21I0566602

Lastro	- Terreno localizado na zona sul da cidade do Rio de Janeiro.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Subordinação (série sênior) - Aval

3Z Realty



Vencimento	set-28
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,00%
% PL	1,28%
LTV	25%
Duration (anos)	1,9
Código	21I0683349

Lastro	- Empreendimentos residenciais localizados em diversas cidades do Estado de SP.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas

Wimo III			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	ago-36 IPCA + 7,00% 1,90% 54% 5,4 21J0856001	Lastro - Empreendimentos Residenciais. Garantias - Alienação Fiduciária - Subordinação - Seguros - Fundo de Reserva
YOU			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	nov-26 CDI + 4,25% 2,02% 88% 2,3 21L0329277	Lastro - Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas
Almeida JR			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	set-33 CDI + 2,90% 3,27% 42% 4,4 21I0801132	Lastro - Contrato de Locação com lojistas. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva
Vitacon II			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	mai-26 CDI + 4,50% 1,97% 53% 2,0 22F0236430	Lastro - Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obra - Fiança dos sócios
Helbor			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	jun-27 CDI + 2,40% 1,79% 38% 1,7 22F0715946	Lastro - Financiamento a terreno na região do Higienópolis. Garantias - Alienação Fiduciária - Alienação Fiduciária de Quotas - Aval da Helbor - Cessão Fiduciária de recebíveis
MRV			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	set-27 CDI + 3,00% 2,42% 70% 2,9 22I1423539	Lastro - Empreendimentos residenciais. Garantias - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Apólice de Seguro - Reembolso Compulsório - Fundo de Reserva
CashMe II			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	abr-30 IPCA + 9,00% 2,10% 58% 2,6 23C0248214	Lastro - Empreendimentos residenciais. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva; Fundo de Despesas - Subordinação (série sênior)
Cyrela			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	abr-26 CDI + 2,02% 1,60% 0% 2,0 23C1232565	Lastro - Aquisição de Terrenos. Garantias - Aval Cyrela - Fundo de Reserva
Embraed			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	mai-28 CDI + 4,00% 1,99% 52% 2,4 23E1295288	Lastro - Empreendimentos residenciais. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva, Fundo de Despesa - Aval

MRV II



Vencimento	dez-27
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	3,00%
% PL	1,01%
LTV	72%
Duration (anos)	3,1
Código	22L1198359

Lastro
- Empreendimentos residenciais.

Garantias
- Cessão Fiduciária
- Fundo de Reserva
- Apólice de Seguro
- Reembolso Compulsório
- Fundo de Reserva

Br Properties



Vencimento	ago-31
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	2,00%
% PL	3,09%
LTV	37%
Duration (anos)	4,2
Código	23H1023846

Lastro
- Reembolsos Imobiliários.

Garantias
- Alienação Fiduciária
- Cessão Fiduciária
- Fundo de Reserva

Even



Vencimento	set-26
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	1,75%
% PL	1,73%
LTV	22%
Duration (anos)	1,3
Código	18I0295771

Lastro
- Financiamento imobiliário das unidades em SPE.

Garantias
- Alienação Fiduciária

Lar Cooperativa



Vencimento	dez-34
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	2,45%
% PL	2,01%
LTV	68%
Duration (anos)	4,2
Código	22L1212138

Lastro
- Construção de supermercados.

Garantias
- Alienação Fiduciária
- Fundo de Despesa

GLOSSÁRIO

Correção Monetária: São ajustes contábeis e financeiros, exercidos para o reajuste da moeda em relação a inflação. Eles são realizados por meio da atualização do saldo devedor pelo indexador de referência (IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC etc.).

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): É um instrumento de securitização, lastreado em recebíveis de natureza imobiliária, distribuídos como título de renda fixa e que gera um direito de crédito ao investidor.

Dividend Yield (DY): Dividendo distribuído / valor da cota em uma determinada data.

Duration: Duration é o prazo médio no qual o investidor irá receber o investimento feito ao adquirir um título, geralmente medido em meses ou anos.

Ganho de Capital: Diferença positiva entre o valor de venda de um bem e seu valor de compra.

LCI (Letra de Crédito Imobiliário): São títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.

Liquidez diária ou mensal do Fundo: Volume financeiro das cotas do fundo negociado na B3.

LTV (Loan-to-Value): Saldo devedor da operação / valor da garantia.

NTN-B: As Notas do Tesouro Nacional série B são títulos públicos com rentabilidade vinculada à variação do IPCA acrescida de juros, utilizada como taxa de referência para precificação de ativos de crédito privado.

Razão de Garantia: Valor da Garantia / saldo devedor. É o inverso do LTV. **Receita de Estruturação:** Taxa cobrada do devedor, em percentual da operação ou valor fixo, para a estruturação de uma nova operação.

Reservas: Resultado realizado, passível de distribuição, em reserva para futura distribuição.

Resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído: O Fundo segue a apuração pelo regime caixa, onde a distribuição da inflação está limitada ao “resultado caixa”. Vale destacar que, nos casos em que a correção monetária for maior do que amortização, essa diferença é acumulada mês a mês, sendo distribuída posteriormente.

Spread Over: Diferença da taxa cobrada de uma ou mais operações e a taxa de referência (ex. NTN-B) de mesma duration.