

CNPJ: 16.706.958/0001-32

Kinea

uma empresa



# KNCR11

## Kinea Rendimentos Imobiliários

Maio 2024

Planilha de Fundamentos

### Objetivo do Fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária predominantemente pós-fixados e com baixo risco de crédito, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

**R\$ 5,78 bilhões**

Patrimônio líquido

**340.904**

Número de cotistas

**R\$ 1,00 /cota**

Dividendos a pagar em 13/06/24

**CDI + 2,50% a.a.**

Taxa média do fundo (MTM)

**R\$ 101,22**

Cota patrimonial em 31/05/24

**R\$ 104,48**

Cota mercado em 31/05/24

**R\$ 11,04 milhões**

Média diária de liquidez

### Posição ao Final do Período

Ao fim de maio, o Kinea Rendimentos Imobiliários apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 105,5% em ativos alvo, 1,0% em LCI e 0,9% em instrumentos de caixa. O montante investido em CRI em CDI corresponde a 104,9% do patrimônio, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 2,50% a.a. e com um prazo médio de 4,8 anos. Por fim, ressaltamos que não há qualquer evento negativo de crédito na carteira de investimentos do Fundo. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

### Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a maio, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/06/2024, são de R\$ 1,00 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,98% considerando a cota média de ingresso de R\$ 102,28, que corresponde a 117% da taxa DI do período (138% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%). Para mais informações sobre os resultados do fundo, favor verificar a seção "Informações contábeis" deste relatório.

Rendimento mensal

**117%**

do CDI líquido de IR

**15/10/2012**

início do fundo

**1,08% a.a.**

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

**Público geral**

tipo de investidor

## Principais movimentações na carteira do fundo

No mês de maio, realizamos investimentos em novas operações de CRI no valor total de R\$ 120,3 milhões. Seguem os detalhes dessas operações:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
<b>Ed. Eldorado</b>	100,6	<b>CDI + 2,09%</b>	CRI baseado no Edifício Eldorado localizado na Marginal Pinheiros em São Paulo – SP detido por um investidor internacional de primeira linha atuante do mercado imobiliário brasileiro. O ativo tem classificação AAA e elevado nível de ocupação. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do Ed. Eldorado, Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR
<b>São Benedito - Projeto Harissa</b>	19,7	<b>CDI + 3,40%</b>	Operação baseada em dois projetos localizados na região metropolitana de Cuiabá que estão sendo desenvolvidos pela São Benedito, incorporadora experiente na região e com bom histórico operacional. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Cotas e Aval do acionista e das empresas do grupo devedor, além de contar com um estoque de imóveis prontos como garantia complementar.	AF, AF de cotas, CF e Aval

## Operações Compromissadas Reversas

O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRI. Essas operações compromissadas permitem maior flexibilidade e dinamismo na alocação de recursos. Dessa maneira, acreditamos que os instrumentos são produtivos para o processo de gestão. Vale destacar que as operações possuem prazo longo de vencimento e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo do fundo e custo. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 7,5% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

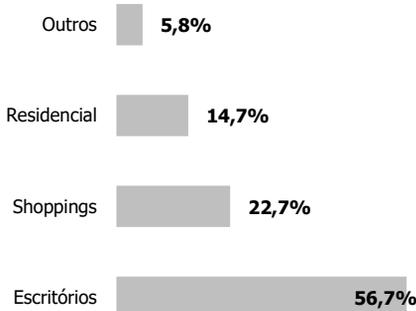
## Resumo da Carteira

Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Rendimentos](#), na seção "Cota Diária".

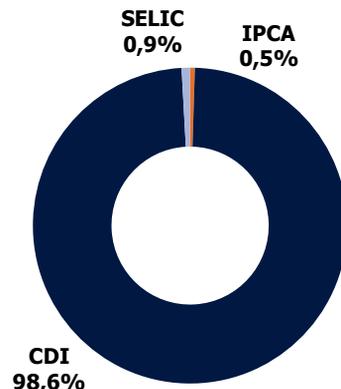
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	104,9%	CDI +	2,50%	2,14%	4,8	0,0
CRI	0,5%	Inflação +	9,28%	6,58%	3,3	2,3
LCI	1,0%	%CDI	99% Isento de IR	99% Isento de IR	0,0	0,0
Caixa	0,9%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>107,5%</b>				<b>5,1</b>	<b>0,0</b>

**Alocação em CRI**  
**105,5%**  
**do Patrimônio Líquido**

### ALOCAÇÃO POR SETOR

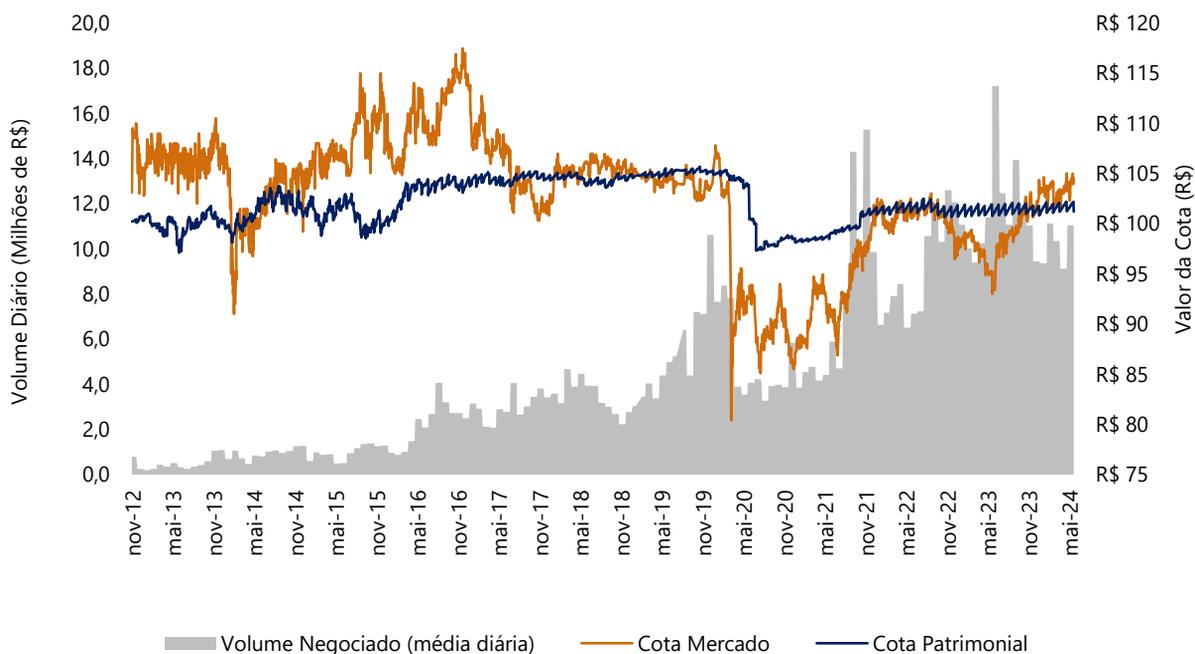


### ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 231,80 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 11,04 milhões por dia.



## Informações Contábeis

Para apuração do resultado, considera-se os rendimentos apropriados através do regime contábil de competência, que compreendem juros e correção monetária dos ativos, deduzidos da taxa administração, custódia e demais custos de manutenção do Fundo. Adicionalmente, são excluídos os efeitos de marcação a mercado (MTM) dos títulos, sejam eles positivos ou negativos, tal como descrito nas Demonstrações Financeiras e no Relatório Complementar.

DRE (R\$ milhões)	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
(+) Resultado CRI	67,3	68,2	74,0	64,7	67,6	62,6	61,8	66,6	55,5	55,0	61,1	58,3
(+) Resultado FII	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado LCI	4,2	2,6	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,1	1,8	1,5	0,5
(+) Resultado Instr. Caixa	1,1	1,6	3,2	2,2	1,3	1,5	1,4	1,4	1,6	1,8	0,6	0,8
(-) Despesas do fundo	-5,2	-5,1	-5,7	-5,0	-5,3	-5,1	-5,1	-5,6	-4,9	-5,1	-5,6	-5,4
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>67,4</b>	<b>67,3</b>	<b>71,8</b>	<b>62,0</b>	<b>63,7</b>	<b>58,9</b>	<b>58,1</b>	<b>63,3</b>	<b>53,3</b>	<b>53,5</b>	<b>57,5</b>	<b>54,1</b>
Distribuição no mês	65,7	65,7	68,5	62,8	63,4	57,7	57,7	61,1	54,2	54,2	57,1	54,2

<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>1,18</b>	<b>1,17</b>	<b>1,25</b>	<b>1,08</b>	<b>1,11</b>	<b>1,03</b>	<b>1,01</b>	<b>1,10</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>1,00</b>	<b>0,94</b>
Distribuição por cota (R\$)	1,15	1,15	1,20	1,10	1,11	1,01	1,01	1,07	0,95	0,95	1,00	1,00

Resultado Gerado no mês

**R\$ 0,94/cota**

Resultado Distribuído no mês

**R\$ 1,00/cota**

Reserva Acumulada não distribuída

**R\$ 0,35/cota**

O resultado de maio foi positivamente impactado pelo elevado patamar de alocação do Fundo em CRI, resultante dos investimentos realizados nos últimos períodos, incluindo o presente mês (favor ver seção "Principais Movimentações na Carteira"). O alto patamar de alocação do Fundo e o número de dias úteis do mês (21) ajudaram a compensar parcialmente a queda da Selic no período. A reunião do Copom realizada no início de maio deliberou por um corte adicional de 0,25% a.a. na Selic, atingindo o nível de 10,50% a.a. Após registrar seis quedas consecutivas de 50 pontos-base, a autoridade monetária reduziu o ritmo de quedas da Selic na última reunião como reflexo de diversos fatores, incluindo a economia local aquecida, a pressão altista na inflação de serviços e incertezas crescentes acerca do ritmo de corte de juros na economia norte-americana. Os analistas de mercado acreditam que o espaço para cortes adicionais na Selic ao longo de 2024 está bastante reduzido, sendo que a expectativa do mercado conforme último Relatório Focus divulgado pelo Banco Central é de que a Selic deve alcançar um patamar próximo a 10,25% ao final de 2024. Caso este cenário se materialize, a carteira do Fundo deverá manter uma rentabilidade nominal atrativa ao longo dos próximos períodos.

## Rendimentos Mensais

Rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base a média ponderada dos valores praticados nas emissões de cotas<sup>1</sup>.

Período	Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 102,28		
	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
mai/24	0,94	1,00	0,83%	0,98%	117%	138%
abr/24	1,00	1,00	0,89%	0,98%	110%	130%
mar/24	0,93	0,95	0,83%	0,93%	111%	131%
fev/24	0,93	0,95	0,80%	0,93%	116%	136%
jan/24	1,10	1,07	0,97%	1,05%	108%	127%
dez/23	1,01	1,01	0,90%	0,99%	110%	130%
nov/23	1,03	1,01	0,92%	0,99%	108%	127%
out/23	1,11	1,11	1,00%	1,09%	109%	128%
set/23	1,08	1,10	0,97%	1,08%	110%	130%
ago/23	1,25	1,20	1,14%	1,17%	103%	121%
jul/23	1,17	1,15	1,07%	1,12%	105%	123%
jun/23	1,18	1,15	1,07%	1,12%	105%	123%

## Cota Diária

As matrizes abaixo apresentam a sensibilidade do spread médio da carteira do Fundo, com base no valor da cota de mercado no fechamento do mês. Esses dados são atualizados diariamente na página do [Kinea Rendimentos](#), na seção “[Cota Diária](#)”.

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI ao preço no mercado secundário<sup>1</sup>

Preço Mercado	Spread (CDI+)	Spread (-) Tx Adm
102,00	2,26%	1,18%
102,50	2,11%	1,03%
103,00	1,96%	0,88%
103,50	1,80%	0,72%
104,00	1,65%	0,57%
104,50	1,50%	0,42%
105,00	1,35%	0,27%
105,50	1,19%	0,11%
106,00	1,04%	-0,04%
106,50	0,89%	-0,19%
107,00	0,74%	-0,34%

\*Spread e yield da carteira de CRI com base no preço de aquisição da cota no mercado secundário. O cálculo considera a reversão do ágio/deságio ao longo da duração da carteira de CRI.

1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. “Taxa DI” significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acesse o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea. 6. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informacional, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. (“Gestor”) para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, consequentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

## Carteira de Ativos

Ao término do mês, o Fundo apresentava a seguinte carteira:

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	<a href="#">19E0322333</a>	JHSF Malls	TRUE	CDI +	1,86%	1,99%	372,7	368,0	5,9%
2	CRI	<a href="#">22G0282370</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	312,0	312,3	5,0%
3	CRI	<a href="#">22G0282332</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	280,8	281,1	4,5%
4	CRI	<a href="#">22G0282297</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	249,6	249,9	4,0%
5	CRI	<a href="#">19B0176400</a>	Ed. BFC	OPEA	CDI +	1,40%	2,71%	235,0	226,9	3,7%
6	CRI	<a href="#">22G0282284</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	218,4	218,6	3,5%
7	CRI	<a href="#">23H1250138</a>	Edifício O Parque	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	206,1	206,3	3,3%
8	CRI	<a href="#">17I0141606</a>	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,50%	208,5	202,5	3,3%
9	CRI	<a href="#">17I0141643</a>	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,50%	208,5	202,5	3,3%
10	CRI	<a href="#">22G0282145</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	186,7	186,9	3,0%
11	CRI	<a href="#">19L0882476</a>	Almeida Júnior	TRUE	CDI +	1,88%	4,21%	206,7	186,3	3,0%
12	CRI	<a href="#">20A0797060</a>	Ed. Concórdia	VIRG	CDI +	2,50%	2,57%	170,3	170,1	2,7%
13	CRI	<a href="#">20J0812325</a>	Edifício Luna	VIRG	CDI +	2,50%	2,50%	161,7	161,9	2,6%
14	CRI	<a href="#">23J2266232</a>	Even Estoque	TRUE	CDI +	2,55%	2,55%	161,6	160,1	2,6%
15	CRI	<a href="#">22F1035289</a>	Ed. Sucupira	OPEA	CDI +	2,00%	1,32%	150,6	151,3	2,4%
16	CRI	<a href="#">22F1195743</a>	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,74%	2,74%	139,3	139,5	2,2%
17	CRI	<a href="#">22F1195716</a>	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,92%	139,3	139,4	2,2%
18	CRI	<a href="#">19F0923004</a>	São Carlos	OPEA	CDI +	1,09%	2,50%	136,5	127,1	2,0%
19	CRI	<a href="#">22F0658610</a>	Shopping Uberaba	VIRG	CDI +	2,70%	2,70%	122,2	121,5	2,0%
20	CRI	<a href="#">22F1195714</a>	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	3,47%	119,4	116,9	1,9%
21	CRI	<a href="#">23I1740395</a>	Brookfield CD Sakamoto	OPEA	CDI +	2,57%	2,56%	111,3	110,5	1,8%
22	CRI	<a href="#">24C1475910</a>	Portfólio de Ed. Corporativos em São Paulo	OPEA	CDI +	2,21%	2,60%	113,8	109,7	1,8%
23	CRI	<a href="#">22A0118041</a>	Shopping Paralela II	VIRG	CDI +	2,80%	2,80%	110,1	109,1	1,8%
24	CRI	<a href="#">19A1316808</a>	Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	1,40%	2,71%	108,5	104,8	1,7%
25	CRI	<a href="#">24E1127893</a>	Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	2,09%	2,05%	101,9	101,2	1,6%
26	CRI	<a href="#">17F0035000</a>	Allos	OPEA	CDI +	1,63%	3,07%	100,3	95,5	1,5%
27	CRI	<a href="#">23F2335074</a>	Shopping Cidade Jardim II	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	91,1	91,2	1,5%
28	CRI	<a href="#">16C0208472</a>	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	3,00%	96,7	90,4	1,5%
29	CRI	<a href="#">24D0007013</a>	MRV pro-soluto 297	TRUE	CDI +	2,10%	2,09%	89,6	89,6	1,4%
30	CRI	<a href="#">24C1886299</a>	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	88,1	88,2	1,4%
31	CRI	<a href="#">15L0736524</a>	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	3,00%	91,4	85,6	1,4%
32	CRI	<a href="#">15K0641039</a>	Partage Empreendimentos	HBTS	CDI +	2,00%	2,15%	78,2	78,0	1,3%
33	CRI	<a href="#">23E2052240</a>	CD Cajamar	TRUE	CDI +	2,70%	2,70%	73,8	73,9	1,2%
34	CRI	<a href="#">19H0000001</a>	BTG Malls	VERT	CDI +	1,50%	1,50%	73,5	73,6	1,2%
35	CRI	<a href="#">21L0729901</a>	Torre Almirante	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	68,1	68,2	1,1%
36	CRI	<a href="#">16E0707976</a>	Allos	OPEA	CDI +	1,75%	3,07%	67,9	65,7	1,1%
37	CRI	<a href="#">21L0848239</a>	Shopping Bahia	TRUE	CDI +	2,75%	2,75%	60,9	60,9	1,0%
38	CRI	<a href="#">16L0194496</a>	Ed. Vivo	OPEA	CDI +	1,65%	2,55%	59,9	58,8	0,9%
39	CRI	<a href="#">22I1289815</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	52,9	53,0	0,9%
40	CRI	<a href="#">24A2983450</a>	Ed. Rochaverá	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	50,3	50,4	0,8%
41	CRI	<a href="#">21K1026250</a>	Square 955	OPEA	CDI +	2,70%	2,70%	50,1	50,2	0,8%
42	CRI	<a href="#">17J0104526</a>	Ed. WT Morumbi	VIRG	CDI +	1,50%	2,50%	44,3	43,6	0,7%
43	CRI	<a href="#">23C1842756</a>	MRV pro-soluto 153	TRUE	CDI +	2,00%	2,00%	39,8	39,0	0,6%
44	CRI	<a href="#">23C1843793</a>	MRV pro-soluto 154	TRUE	CDI +	2,00%	2,00%	36,7	36,0	0,6%
45	CRI	<a href="#">18C0803997</a>	Shopping Granja Vianna	VIRG	CDI +	1,85%	2,86%	36,4	35,1	0,6%

1. Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.
2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador.

Planilha de Fundamentos

BARI – Barigui Securitizadora  
 HBTS – Habitasec Securitizadora  
 OPEA – Opea Capital Securitizadora  
 TRUE – True Securitizadora  
 VERT – Vert Securitizadora  
 VIRG – Virgo Securitizadora

## Carteira de Ativos

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
46	CRI	<a href="#">20B0820360</a>	RBR Log	VIRG	CDI +	2,00%	1,99%	34,4	33,9	0,5%
47	CRI	<a href="#">20A0934859</a>	Ed. Vera Cruz	VERT	CDI +	1,95%	2,50%	28,6	28,0	0,5%
48	CRI	<a href="#">19B0166684</a>	Ed. Flamengo	OPEA	CDI +	1,40%	3,82%	28,2	27,1	0,4%
49	CRI	<a href="#">23I1554258</a>	MRV pro-solutio 224	TRUE	CDI +	2,50%	2,49%	26,9	25,8	0,4%
50	CRI	<a href="#">15L0676664</a>	Lojas Havan	TRUE	CDI +	2,51%	1,94%	21,2	21,4	0,3%
51	CRI	<a href="#">22I1289809</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	21,2	21,2	0,3%
52	CRI	<a href="#">24C1693601</a>	São Benedito - Projeto Harissa	BARI	CDI +	3,40%	3,40%	20,1	19,8	0,3%
53	CRI	<a href="#">22I1289814</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,26%	18,2	18,2	0,3%
54	CRI	<a href="#">20B0817042</a>	Ed. Corporativo Jardins	OPEA	CDI +	2,00%	2,55%	15,6	15,4	0,2%
55	CRI	<a href="#">22I1289810</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	13,9	13,9	0,2%
56	CRI	<a href="#">21C0749579</a>	Ed. Souza Aranha	OPEA	CDI +	2,75%	2,75%	10,0	10,0	0,2%
57	CRI	<a href="#">21L0668560</a>	Conedi	VIRG	CDI +	2,00%	1,97%	7,9	7,9	0,1%
58	CRI	<a href="#">22I1289811</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	7,4	7,4	0,1%
59	CRI	<a href="#">22I1289813</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	6,7	6,7	0,1%
60	CRI	<a href="#">20J0894745</a>	Ed. Haddock 347	OPEA	CDI +	2,50%	2,55%	5,7	5,7	0,1%
61	CRI	<a href="#">22I1289808</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	4,2	4,2	0,1%
62	CRI	<a href="#">22I1289816</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	3,8	3,8	0,1%
63	CRI	<a href="#">20I0719702</a>	Shp. Praia de Belas	HBTS	CDI +	2,80%	2,81%	8,0	1,3	0,0%
64	CRI	<a href="#">18C0803962</a>	Shopping Paralela I	VIRG	CDI +	1,85%	2,86%	1,0	1,0	0,0%
65	CRI	<a href="#">18K1252620</a>	Shopping Metrô Tatuapé	HBTS	CDI +	1,35%	2,86%	0,9	0,9	0,0%
66	CRI	<a href="#">19E0309835</a>	São Carlos II	VIRG	CDI +	0,78%	10,75%	0,5	0,5	0,0%
67	CRI	<a href="#">19L0906036</a>	Helbor estoque	HBTS	CDI +	1,98%	1,97%	0,1	0,1	0,0%
68	CRI	<a href="#">14K0209085</a>	Magazine Luíza	NOVA	IPCA +	7,29%	9,60%	21,1	20,6	0,3%
69	CRI	<a href="#">19L0882449</a>	Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	8,60%	11,3	9,7	0,2%
70	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	99,00%	60,4	60,4	1,0%
71	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	53,9	53,9	0,9%
<b>Total</b>							<b>6.312,8</b>	<b>6.210,0</b>	<b>100,0%</b>	

1. Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.
2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador.

Planilha de Fundamentos

## Acompanhamento da Carteira

Durante o mês foram realizadas assembleias de determinados ativos investidos pelo Fundo. Seguem os movimentos que merecem destaque:

1. CRI Lajes Faria Lima: foi realizada uma AGT para aprovar uma reorganização societária envolvendo o Devedor, com a transferência de alguns ativos para uma empresa do mesmo grupo econômico do Devedor e com a inclusão desta empresa como Garantidora dos CRIs, não havendo portanto alteração no perfil de crédito da operação. Os CRI permanecem saudáveis e com ampla cobertura de garantias, incluindo imóveis de primeira linha localizados na região da Faria Lima, em São Paulo.
2. CRI Ed. Eldorado: foi realizada uma AGT para aprovar um incremento no volume de alavancagem da operação, com a emissão de um novo CRI baseado no Edifício Eldorado, em conjunto com um pré-pagamento parcial de CRIs atuais. As métricas da operação encontram-se muito saudáveis, com uma relação de LTV de 60%, refletindo a alta qualidade do Imóvel que garante a operação – Eldorado Business Tower, localizado na Av. Marginal Pinheiros em São Paulo.
3. CRI Ed. BFC: foi realizada uma AGT para aprovar um incremento no volume de alavancagem da operação, com a emissão de um novo CRI baseado no Edifício Brazilian Financial Center, em conjunto com um pré-pagamento parcial de CRIs atuais. As métricas da operação encontram-se saudáveis, com uma relação de LTV de 55% e o ativo permanece com alto nível de ocupação.
4. CRI Allos: foi realizada uma AGT para aprovar uma substituição na estrutura de garantias do CRI, em virtude de uma reorganização societária sendo implementada pelo Devedor. Não haverá impacto no valor das garantias do CRI, que permanece baseada na Alienação Fiduciária de Cotas representativas de uma fração do Shopping Parque Dom Pedro, localizado em Campinas, com excelente desempenho operacional e financeiro.

Para maiores informações, recomendamos aos investidores que acessem os hyperlinks, clicando nos códigos dos ativos listados na tabela da secção "Carteira de Ativos". Por fim, recomendamos também os vídeos mensais com os comentários da gestão, os quais podem ser acessados em nosso canal cujo link segue abaixo:



## Sumário - Resumo dos Ativos

Para melhor navegação no relatório, clique nos índices a seguir para ser direcionado a página com o resumo por operação de um dos setores da carteira:

Escritórios

Residencial

Shoppings Centers

Galpões Logísticos

### Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Brookfield BR12</b>	SP e RJ	A operação compõe uma parcela relevante do pacote de financiamento da aquisição, pela Brookfield, de um conjunto de 10 imóveis que eram detidos pela BR Properties. Os CRI contam com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas de 10 FIIs detentores dos empreendimentos (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de todos os imóveis e (iv) Fundo de Reserva. Os ativos adquiridos são de boa qualidade e com ótimas localizações, sendo que 90% do volume da aquisição corresponde a prédios AAA em SP e RJ, com destaques para o Parque da Cidade, JK Torre B e Ventura Towers.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jul/27	63%
<b>Ed. BFC</b>	SP	CRI baseado no Edifício BFC localizado na Avenida Paulista em São Paulo – SP detido por um investidor internacional de primeira linha atuante do mercado imobiliário brasileiro. O ativo tem classificação AAA e elevado nível de ocupação. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do Ed. Eldorado, Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	fev/31	50%
<b>Ed. Eldorado</b>	SP	CRI baseado no Edifício Eldorado localizado na Marginal Pinheiros em São Paulo – SP detido por um investidor internacional de primeira linha atuante do mercado imobiliário brasileiro. O ativo tem classificação AAA e elevado nível de ocupação. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do Ed. Eldorado, Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	mar/31	45%
<b>Ed. EZ Tower</b>	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício EZ Tower - Torre B. O edifício cuja fração de 71,16% representa a garantia da operação, é uma torre de escritórios padrão AAA, com área bruta locável de 47 mil m <sup>2</sup> , localizada na região da Avenida Dr. Chucr Zaidan em São Paulo.	AF e CF	nov/32	70%
<b>Ed. Fujitsu</b>	SP	CRI baseado na aquisição de 7 lajes do Ed. Fujitsu, localizado em São Paulo, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta como garantias a alienação fiduciária do imóvel sendo adquirido, a cessão fiduciária dos recebíveis (lajes 100% locadas para uma empresa multinacional de primeira linha) e um fundo de reserva.	AF e CF	nov/23	-
<b>Ed. Haddock 347</b>	SP	CRI baseado no Ed. Haddock 347, localizado na rua Haddock Lobo, próximo à Avenida Paulista, na cidade de São Paulo. As garantias do CRI incluem a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva. A operação conta ainda com covenants imobiliários sólidos.	AF, CF e FR	set/28	-
<b>Ed. Icon</b>	SP	CRI baseado no edifício corporativo de alto padrão Icon Jardins, localizado na região do Jardins, em São Paulo.	AF e CF	set/28	-

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Ed. Souza Aranha</b>	SP	Operação baseada na aquisição, por um fundo imobiliário, de duas lajes corporativas na cidade de São Paulo e uma na cidade de Porto Alegre. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, LTV máximo de 65%, mensurado anualmente, e fundo de reserva.	AF, CF e FR	mar/31	60%
<b>Ed. Vera Cruz II</b>	SP	CRI é baseado no edifício corporativo Vera Cruz II, ativo do tipo AAA, localizado na região do Itaim, em São Paulo.	AF e CF	ago/35	50%
<b>Ed. Vivo</b>	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do empreendimento alugado para empresa VIVO S/A na região da Chucrí Zaidan. A operação se baseia no recebimento dos aluguéis pagos pela VIVO, além de contar com a integralidade do ativo como garantia.	AF e CF	jan/30	31%
<b>Ed. WT Morumbi</b>	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício WT Morumbi, uma torre de escritórios padrão AAA localizada na Avenida das Nações Unidas, em São Paulo. A operação possui como garantia 12 lajes no Edifício, com área de aproximadamente 19,3 mil m <sup>2</sup> .	AF e CF	dez/28	48%
<b>Edifício Luna</b>	SP	O CRI é baseado em um projeto de um empreendimento comercial de alto padrão na região da Marginal Pinheiros, sendo desenvolvido por uma empresa patrimonialista de primeira linha. Seu pacote de garantias é bastante robusto, composto pela Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária do imóvel sendo desenvolvido, além da Alienação Fiduciária de um Edifício Comercial AAA já entregue e locado. O CRI conta também com diversos mecanismos de controle, tendo sido estruturado pela equipe de gestão.	AF, CF e FR	out/26	40%
<b>Edifício O Parque</b>	SP	CRI baseado na aquisição de um Edifício Corporativo AAA por um investidor internacional de primeira linha. O projeto denominado "O Parque" é um projeto "mixed-use" localizado na Av Roque Petroni Jr, próximo à região da Marginal Pinheiros. O CRI financiou a aquisição da Torre Corporativa do complexo e conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas do FII que adquiriu a Torre, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	mar/28	70%
<b>Ed. Rochaverá</b>	SP	Operação de CRI baseada nas torres Ebony e Marble do complexo de torres corporativas denominado Rochaverá, em São Paulo – SP. Os ativos são detidos por um fundo imobiliário de primeira linha e dispõem de excelentes características técnicas. Além disso, o CRI conta com a de Cessão Fiduciária de Recebíveis de fluxos de aluguéis detidos pelo fundo proprietário dos imóveis, de forma a garantir uma cobertura robusta para a operação.	CF	fev/29	-
<b>Partage I</b>	SP	CRI baseado em lajes corporativas padrão AAA na região da Faria Lima de uma empresa patrimonialista de primeira linha, contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.	AF e CF	set/28	-
<b>Partage II</b>	SP	CRI baseado em lajes corporativas na região da Faria Lima e Shoppings de propriedade de uma empresa patrimonialista de primeira linha, contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.	AF e CF	dez/34	60%

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Partage II</b>	SP	CRI baseado em lajes corporativas na região da Faria Lima e Shoppings de propriedade de uma empresa patrimonialista de primeira linha, contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.	AF e CF	dez/34	60%
<b>Square 955</b>	SP	A operação é baseada na alavancagem de conjuntos do Edifício Corporativo Square 955, localizado no Itaim Bibi (São Paulo), que estão 100% locadas e totalizam 2,7 mil m <sup>2</sup> de ABL. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de conjuntos do ativo, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva.	AF, CF e FR	nov/31	75%
<b>Torre Almirante</b>	RJ	A operação é baseada na aquisição de participação no Ed. Torre Almirante, localizado na cidade do Rio de Janeiro, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas de um FII, Alienação Fiduciária de participação na Torre Almirante, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de Cotas, CF e FR	jan/37	58%
<b>Torre Sucupira</b>	SP	A operação é baseada no financiamento da aquisição de uma fração do Edifício Sucupira em São Paulo – SP por um investidor internacional. O ativo é um AAA localizado na região do Parque da Cidade e conta com alta ocupação. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária da fração adquirida.	AF e CF	jun/27	70%
<b>Portfólio de Ed. Corporativos em São Paulo</b>	SP	O CRI em questão é relacionado ao financiamento da aquisição de um portfólio de cinco edifícios corporativos localizados em São Paulo por um Fundo de Investimento Imobiliário. Os imóveis incluem o Ed. Brazilian Financial Center (BFC), o Ed. Cidade Jardim, o Ed. Burity, o Ed. Transatlântico e o Ed. Volkswagen, todos com bons níveis de ocupação. As garantias da operação incluem a Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de recebíveis provenientes dos contratos de locação dos imóveis e um Fundo de Reserva. Por fim, destacamos que a operação conta com um Loan-to-Value (LTV) confortável, de 59%.	AF, CF e FR	mar/26	59%

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Even</b>	SP	O CRI é baseado em estoque de unidades residenciais da incorporadora Even S.A. em São Paulo. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do estoque de unidades residenciais e Alienação Fiduciária de cotas das SPEs dos projetos. Além disso, a estrutura do CRI conta com covenants financeiros e Índice de LTV (loan to value) máximo de 70%.	AF e AF de Cotas	nov/28	66%
<b>Helbor II</b>	SP e RJ	Operação com risco de crédito da incorporadora Helbor. A operação tem prazo de 3 anos e conta com garantia de alienação fiduciária de cotas de empreendimentos desenvolvidos pela Helbor.	AF	nov/24	-
<b>JHSF BV Estates I e II</b>	SP	A operação é baseada no projeto Boa Vista Estates da JHSF, o qual contempla estâncias, lotes e residências, além de diversos amenities. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária dos lotes do Empreendimento, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Projeto (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Projeto e (iv) Fundo de Reserva. Adicionalmente, o CRI conta com covenants financeiros e imobiliários.	AF, AF de Cotas, CF e FR	set/31	50%
<b>MRV Pro-Soluto 153 e 154</b>	SP	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza Sênior e conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV.	FR	mar/29	-
<b>MRV Pro-Soluto 13</b>	SP	A operação é baseada na carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. O CRI conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de uma estrutura robusta de proteção para suportar eventuais inadimplências na carteira e um fundo de reserva substancial.	FR	jun/27	-
<b>MRV Pro-Soluto 224</b>	SP	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV	FR	set/29	-
<b>MRV Pro-Soluto 297</b>	SP	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV	FR	mar/30	-
<b>Plaenge</b>	SP	A operação é baseada nos projetos residenciais da incorporadora nas em praças selecionadas que ela atua. O CRI tem como garantia a (i) Alienação Fiduciária dos terrenos dos projetos, (ii) Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs, (iii) Alienação Fiduciária das eventuais unidades remanescentes após as entregas e (iv) Aval dos principais acionistas do Grupo.	AF, AF de Cotas e Aval	set/28	-

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>São Benedito - Projeto Harissa</b>	MT	Operação baseada em dois projetos localizados na região metropolitana de Cuiabá que estão sendo desenvolvidos pela São Benedito, incorporadora experiente na região e com bom histórico operacional. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Cotas e Aval do acionista e das empresas do grupo devedor, além de contar com um estoque de imóveis prontos como garantia complementar.	AF, AF de cotas, CF e Aval	mar/31	38%
<b>Tecnisa</b>	SP	Operação com a Tecnisa S.A. conta como garantia a Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do projeto Jardim das Perdizes com uma governança robusta sobre a SPE incluindo uma auditoria e laudos semestrais com uma cobertura de 1,25x sobre o saldo devedor	AF	mar/24	-

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Allos</b>	RJ	CRI exclusivo com risco de crédito Allos. A operação é baseada na Alienação Fiduciária de Cotas representativas de uma fração do Shopping Parque Dom Pedro, localizado em Campinas-SP	AF e CF	jun/29	70%
<b>Almeida Júnior</b>	SC	CRI baseado no Shopping Balneário Camboriú (SC), de propriedade da Almeida Júnior, maior empresa de shoppings de Santa Catarina. O ativo é maduro, tem boa localização e ótimo desempenho operacional.	AF, CF e FR	dez/29	60%
<b>BR Malls</b>	SP e PR	CRI com a BR Malls, baseado em contratos de locação do Shopping Campinas e do Shopping Estação. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária e cessão fiduciária dos dois shoppings.	AF e CF	mai/31	70%
<b>BTG Malls</b>	MG	Operação baseada em uma aquisição de parte do portfólio de shoppings da BR Malls por um fundo imobiliário. O CRI possui como garantia o fluxo e alienação fiduciária de shoppings do portfólio.	AF e CF	ago/31	54%
<b>JHSF Malls</b>	SP, BA e AM	CRI baseado nos shopping centers Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Ponta Negra e Shopping e Bela Vista. Os ativos, de propriedade da JHSF Malls, são maduros, bem localizados e possuem bom desempenho operacional.	AF, CF e FR	mar/35	52%
<b>Shopping Bahia</b>	BA	Operação baseada no Shopping da Bahia, ativo de excelente desempenho operacional, adquirido recentemente por um Fundo Imobiliário. A operação conta com um pacote de garantias robusto, incluindo a Alienação Fiduciária do ativo e a Cessão Fiduciária de seus recebíveis, além da Cessão Fiduciária de recebíveis de outros shoppings detidos pelo proprietário.	AF de Cotas, CF e FR	jan/37	58%
<b>Shopping Cidade Jardim II</b>	SP	Operação para financiar a aquisição de cotas do FII Shopping Cidade Jardim (FII CJ), por um fundo de investimento denominado JHSF Capital FOF. O FII CJ possui uma participação de 33% no Shopping Cidade Jardim, que é um ativo de excepcional desempenho operacional localizado em São Paulo. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas do FII CJ, Cessão Fiduciária dos rendimentos do FII e um Fundo de Reserva.	AF de Cotas, CF e FR	jun/38	43%
<b>Shopping Paralela I</b>	BA	A operação baseada no Empreendimento Shopping Paralela (BA). conta com cessão e alienação fiduciária de fração do ativo imobiliário.	AF e CF	mar/33	50%

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Shopping Paralela II</b>	BA	A operação é baseada na aquisição do Shopping Paralela, localizado na Bahia, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Fração do shopping, Cessão Fiduciária do Shopping Paralela, Cessão Fiduciária de Recebíveis de outros três shoppings detidos pelo fundo devedor e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	dez/36	41%
<b>Shopping Praia de Belas</b>	RS	CRI baseado no empreendimento Shopping Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre. Conta com o aval dos acionistas, um fundo de reserva, o ativo e seus recebíveis como garantia.	AF, CF, FR e Aval	ago/35	50%
<b>Shopping Tatuapé</b>	SP	Operação exclusiva, baseada no empreendimento Shopping Metrô Tatuapé, na cidade de São Paulo. Conta com o ativo e seus recebíveis como garantia.	AF, CF e FR	dez/27	51%
<b>Shopping Uberaba</b>	MG	Operação é baseada na aquisição do Shopping Uberaba, ativo de excelente desempenho operacional que foi adquirido pelo HSI Malls, um dos maiores Fundos Imobiliários deste segmento. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária do Shopping Uberaba, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping Uberaba, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis dos Shoppings Pátio Maceió e Via Verde e (iv) Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	jun/25	49%
<b>Vinci Granja</b>	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do shopping Granja Viana. Conta com alienação e cessão fiduciária de fração do shopping Granja Viana.	AF e CF	mar/33	35%

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Brookfield CD Sakamoto</b>	SP	A operação é baseada na alavancagem de dois galpões logísticos desenvolvidos pela Brookfield. Os ativos foram recém entregues e contam com especificações técnicas de primeira linha, além de estarem localizados próximos a Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos - SP. O CRI também conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de imóveis, AF de Cotas, CF e FR	set/27	65%
<b>CD Cajamar</b>	SP	CRI baseado em um galpão logístico localizado em Cajamar – SP com boa ocupação e características técnicas de alto padrão. O CRI tem como garantias: (i) alienação fiduciária do ativo; (ii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iii) fundo de reserva.	AF, CF e FR	jun/35	40%
<b>CD Extrema e SBC</b>	SP e MG	CRI exclusivo baseado na aquisição de dois Galpões Logísticos por um fundo imobiliário. Os ativos estão localizados nas cidades de São Bernardo do Campo - SP e Extrema - MG e plenamente ocupados, sendo o último por um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") até 2030. A operação conta como garantias a alienação fiduciária dos galpões, a cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva.	AF e CF	dez/27	51%
<b>Conedi</b>	MG	Operação de financiamento à Conedi Patrimonial. O CRI é baseado nos imóveis Ed. Burity e CD Sumaré Business Park, sendo que o primeiro é um edifício corporativo localizado em Belo Horizonte – MG e o último é um galpão logístico em Sumaré – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de participação nos dois ativos imobiliários, Cessão Fiduciária dos ativos e Aval do acionista da empresa Devedora.	AF, CF e Aval	jan/30	31%
<b>RBR Log</b>	SP e RJ	CRI baseado em Galpões Logísticos adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. Os galpões estão localizados em Itapevi (SP) e Hortolândia (SP).	AF e CF	jan/30	-
<b>SuperFrio</b>	SP, SC e PR	A Superfrio é especializada na gestão de centros logísticos refrigerados. A operação tem caráter sênior e conta com a alienação fiduciária de quatro galpões de armazenagem refrigerada localizados nos estados de SP, SC e PR, entre outras garantias.	AF e CF	jul/25	43%

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Hoteleiro

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Hotel Hilton Copacabana</b>	RJ	A operação de CRI proveu financiamento para a aquisição do Hotel Hilton Copacabana por uma gestora de private equity imobiliário de destaque no mercado local. O hotel está localizado na praia de Copacabana e possui 39 andares e 545 quartos, destacando-se como o edifício mais alto de Copacabana. A operação conta com garantias robustas, incluindo Alienação Fiduciária do imóvel avaliado em R\$ 600 milhões, Alienação Fiduciária das Cotas da SPE proprietária do Hotel, Cessão fiduciária da exploração econômica do Hotel e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	Mar/34	50%

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

## Nossos Fundos Imobiliários

**IQ** Investidor Qualificado

**IP** Investidor Profissional

**IG** Investidor em Geral

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNUQ11

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos pós-fixados.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNCR11

Fundo de CRI com ativos de baixo risco e pós-fixados.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

### KNIP11

Fundo de CRI com ativos de baixo risco e indexados a índices de preços.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNSC11

Fundo de investimento com foco em operações de financiamento (CRI), tanto pós-fixados quanto indexados a índices de preços.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KCRE11

Fundo desenvolvido em parceria com a fintech Creditas, com foco em operações de CRI no segmento residencial pulverizado.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA

IG

### KNHF11

Fundo com uma gestão ativa multidisciplinar, contando com uma carteira composta por diferentes ativos do setor imobiliário e gerida por diferentes equipes da Kínea.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

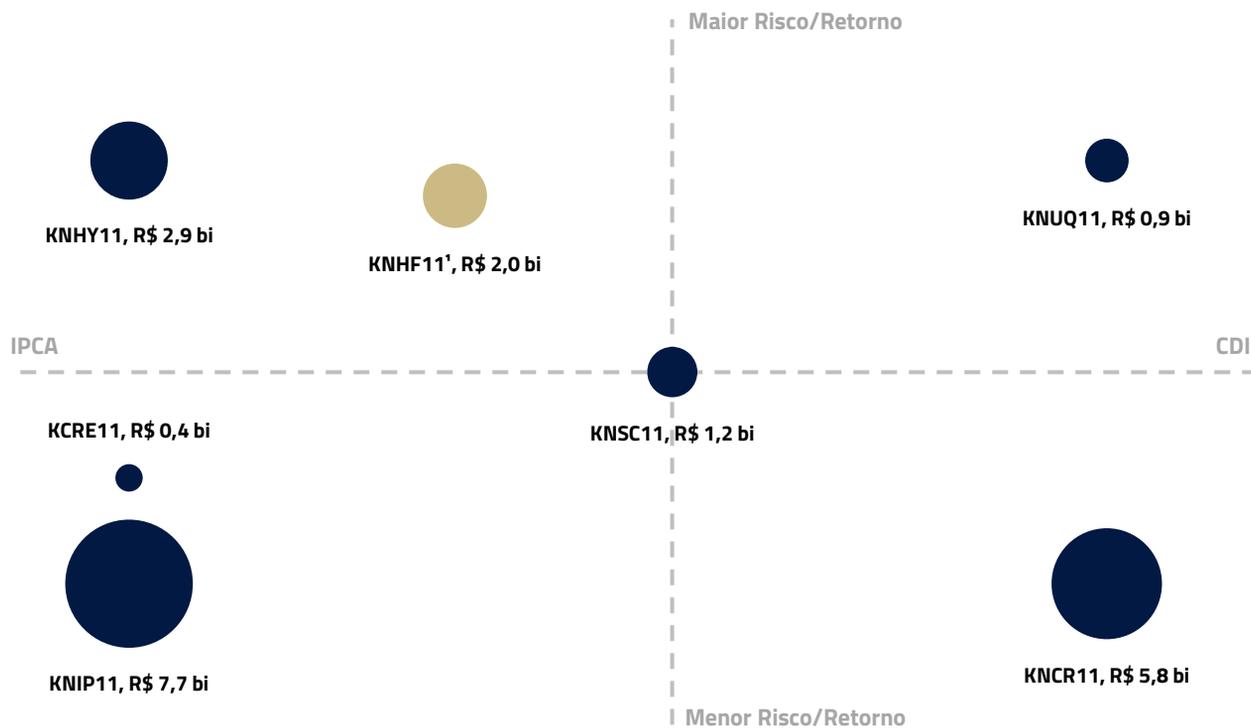
### KNHY11

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos indexados à inflação.



Saiba mais

## Nossos Fundos Imobiliários de Papel (AUM total: R\$20,7 bi)



<sup>1</sup>Fundo multiestratégia com a carteira, atualmente, predominantemente alocada em CRI

## DEMAIS CONSIDERAÇÕES

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: [relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br).

