

CNPJ: 16.706.958/0001-32

Kinea

uma empresa

**KNCR11**

## Kinea Rendimentos Imobiliários

Setembro 2022

Planilha de Fundamentos

### Objetivo do Fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

Rendimento mensal

**108%**

do CDI líquido de IR

**R\$ 5,20 bilhões**

Patrimônio líquido

**147.905**

Número de cotistas

**R\$ 1,20 / cota**

Dividendos a pagar em 14/10/22

**CDI + 2,53% a.a.**

Taxa média do fundo (MTM)

**R\$ 100,84**

Cota patrimonial em 30/09/22

**R\$ 102,40**

Cota mercado em 30/09/22

**R\$ 11,54 milhões**

Média diária de liquidez

**R\$ 330,5 milhões**

Volume de CRIs adquiridos no mês

### Posição ao Final do Período

Ao fim de setembro, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 103,8% em CRI e 7,8% em instrumentos de caixa, que serão destinados a novas operações. A parcela investida em CRIs em CDI corresponde a 111,6% do patrimônio líquido do Fundo, remunerados a um yield médio (MTM) de CDI + 2,53% a.a. e com prazo médio de 6,1 anos (para maiores detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira").

### Rentabilidade

Os dividendos referentes a setembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/10/2022, são de R\$ 1,20 por cota e representam uma rentabilidade equivalente a 108% da taxa DI, isenta do imposto de renda para pessoas físicas, considerando a cota média de ingresso de R\$ 103,86. A rentabilidade do Fundo tem sido beneficiada pelo patamar atual da Taxa Selic, tendo em vista sua carteira pós-fixada. Adicionalmente, os rendimentos no mês foram favorecidos pelo patamar elevado de alocação da carteira.

**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

## Novas Operações

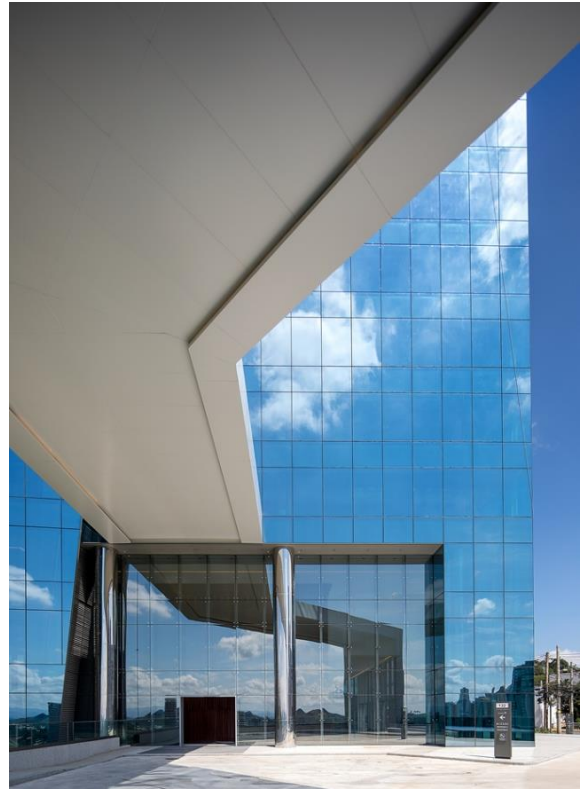
Durante o período, foram realizados três novos investimentos, totalizando R\$ 330,5 milhões, a uma taxa média de CDI + 2,59% a.a.:

| Devedor / Ativo         | Volume<br>(R\$ milhões) | Taxa         | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Garantias                |
|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Ed. Concórdia</b>    | <b>166,5</b>            | CDI + 2,20%* | A operação é baseada no Concórdia Corporate, Edifício AAA localizado em Belo Horizonte – MG, desenvolvido pela Tishman e entregue em 2018. A Tishman Speyer é uma das mais importantes desenvolvedoras de edifícios corporativos AAA em escala mundial, com presença relevante nos Estados Unidos, Europa e Ásia, além da forte atuação local. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária do Imóvel, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Imóvel (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iv) Fundo de Reserva. | AF, AF de Cotas, CF e FR |
| <b>Plaenge</b>          | <b>107,0</b>            | CDI + 3,26%  | A operação é baseada nos projetos residenciais da incorporadora Plaenge em praças selecionadas em que ela atua. O CRI tem como garantia a (i) Alienação Fiduciária de 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   |
| <b>MRV Pró-Soluto 2</b> | <b>57,0</b>             | CDI + 2,50%  | O CRI é baseado em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. A operação conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo. Na estrutura implementada, a série Sênior tem preferência no recebimento de fluxo de caixa, com pagamento dos juros e amortização de forma acelerada até a sua quitação.                                                                                                        | FR e Subordinação        |

\*Taxa do CRI terá redução para CDI+1.85% a.a. conforme o atingimento do Índice de Cobertura estipulado, o qual refletirá o aumento da taxa de ocupação da torre, cujo valor atual está próximo de 80%.

## **Novas Operações**

### **CRI Ed. Concórdia**



### **Operações Compromissadas Reversas**

Conforme informado em Relatórios anteriores, o Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRIs. Durante o mês de setembro, não foram realizadas novas operações. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 11,6% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

As operações compromissadas permitem maior flexibilidade e velocidade na alocação de recursos e a melhoria no patamar de rentabilidade. 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.

## Resumo da Carteira

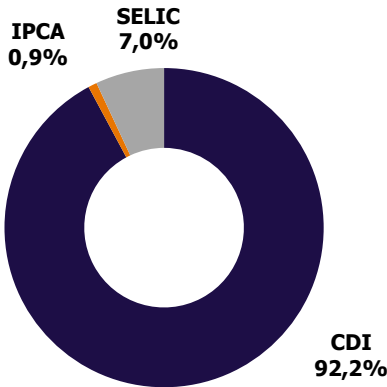
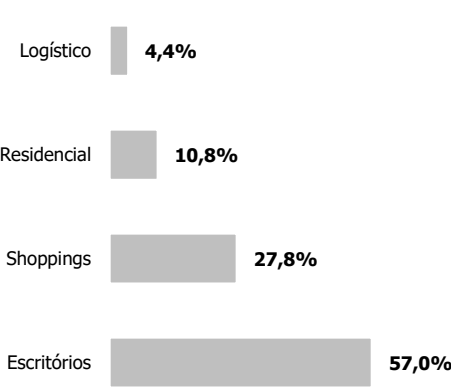
Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Rendimentos](#), na seção "Cota Diária".

| Ativo | % Alocado | Indexador  | Yield Médio MTM | Yield Médio Curva | Prazo médio | Duration |
|-------|-----------|------------|-----------------|-------------------|-------------|----------|
| CRI   | 102,9%    | CDI +      | 2,53%           | 2,05%             | 6,1         | 0,0      |
| CRI   | 1,0%      | Inflação + | 7,85%           | 6,79%             | 4,3         | 2,9      |
| Caixa | 7,8%      | %CDI       | 100% (-) IR     | 100% (-) IR       | 0,0         | 0,0      |
| Total | 111,6%    |            |                 |                   | 5,6         | 0,0      |

ALOCÇÃO POR SETOR

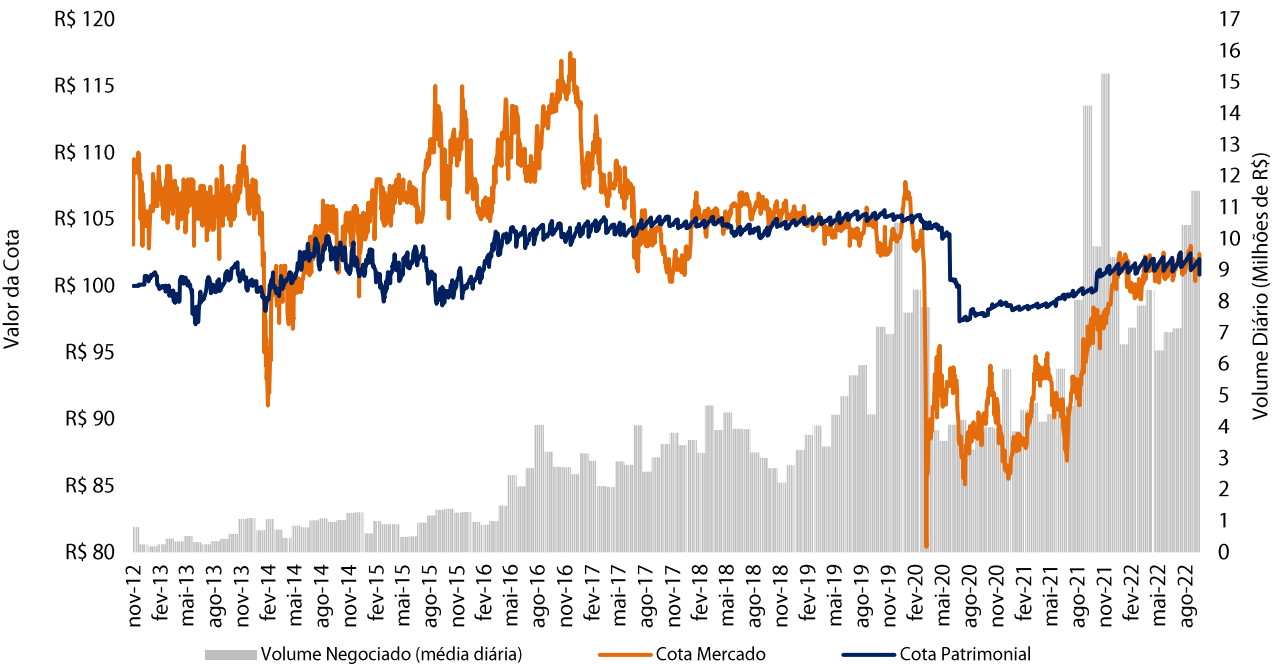
ALOCÇÃO TOTAL POR INDEXADOR

Alocação em CRI's  
**103,8%**  
do Patrimônio Líquido



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 242,25 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 11,54 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)          | out/21 | nov/21 | dez/21 | jan/22 | fev/22 | mar/22 | abr/22 | mai/22 | jun/22 | jul/22 | ago/22 | set/22 |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (+) Resultado CRI          | 23,4   | 26,0   | 33,6   | 35,3   | 34,0   | 42,9   | 34,9   | 41,3   | 41,3   | 63,2   | 59,8   | 58,7   |
| (+) 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          | 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 Instr. Caixa | 1,2    | 2,5    | 2,6    | 1,0    | 1,0    | 2,0    | 4,2    | 5,3    | 6,0    | 4,6    | 2,5    | 3,3    |
| (-) Despesas do fundo      | -3,3   | -3,4   | -4,0   | -3,6   | -3,2   | -3,8   | -3,3   | -3,8   | -3,8   | -4,0   | -4,6   | -4,6   |
| (+) Outras Receitas        | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,5    | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,0    |
| Resultado Líquido          | 21,2   | 25,2   | 32,2   | 32,7   | 31,9   | 41,1   | 35,7   | 43,3   | 43,5   | 63,8   | 57,7   | 57,5   |
| Distribuição no mês        | 21,9   | 25,4   | 32,1   | 32,1   | 32,5   | 39,1   | 37,9   | 43,1   | 43,5   | 50,4   | 60,9   | 61,9   |

|                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Resultado por cota (R\$)                 | 0,54 | 0,64 | 0,82 | 0,83 | 0,81 | 1,05 | 0,91 | 1,08 | 1,05 | 1,45 | 1,23 | 1,11 |
| Distribuição por cota (R\$) <sup>4</sup> | 0,56 | 0,65 | 0,82 | 0,82 | 0,83 | 1,00 | 0,97 | 1,08 | 1,05 | 1,15 | 1,30 | 1,20 |

\* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,12/cota

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>.

| Valores de referência |                 |                      | Cota Média de Ingresso<br>R\$ 103,86 |          |                                |
|-----------------------|-----------------|----------------------|--------------------------------------|----------|--------------------------------|
| Período               | Dividendo (R\$) | Taxa DI <sup>2</sup> | Rent. Fundo                          | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up <sup>3</sup> |
| Set.22                | 1,20            | 1,07%                | 1,16%                                | 108%     | 127%                           |
| Ago.22                | 1,30            | 1,17%                | 1,25%                                | 107%     | 126%                           |
| Jul.22                | 1,15            | 1,03%                | 1,11%                                | 107%     | 126%                           |
| Jun.22                | 1,05            | 1,01%                | 1,01%                                | 100%     | 117%                           |
| Mai.22                | 1,08            | 1,03%                | 1,04%                                | 101%     | 119%                           |
| Abr.22                | 0,97            | 0,83%                | 0,93%                                | 112%     | 132%                           |
| Mar.22                | 1,00            | 0,92%                | 0,96%                                | 104%     | 123%                           |
| Fev.22                | 0,83            | 0,75%                | 0,80%                                | 107%     | 125%                           |
| Jan.22                | 0,82            | 0,73%                | 0,79%                                | 108%     | 127%                           |
| Dez.21                | 0,82            | 0,76%                | 0,79%                                | 103%     | 122%                           |
| Nov.21                | 0,65            | 0,59%                | 0,63%                                | 107%     | 125%                           |
| Out.21                | 0,56            | 0,48%                | 0,54%                                | 112%     | 132%                           |

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, acessar o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea.

Carteira de Ativos

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

|    | ATIVO | CÓDIGO DO ATIVO | DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO | EMISSION | INDEX. | TAXA AQUISIÇÃO¹ | TAXA MTM² | SALDO CURVA (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % da CARTEIRA |
|----|-------|-----------------|-----------------------------|----------|--------|-----------------|-----------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| 1  | CRI   | 19E0322333      | JHSF Malls                  | TRUE     | CDI +  | 1,86%           | 1,99%     | 369,6                     | 367,9                   | 6,3%          |
| 2  | CRI   | 22G0282370      | Brookfield                  | OPEA     | CDI +  | 2,15%           | 2,15%     | 312,7                     | 312,7                   | 5,4%          |
| 3  | CRI   | 22G0282332      | Brookfield                  | OPEA     | CDI +  | 2,15%           | 2,15%     | 281,4                     | 281,4                   | 4,8%          |
| 4  | CRI   | 22G0282297      | Brookfield                  | OPEA     | CDI +  | 2,15%           | 2,15%     | 250,1                     | 250,1                   | 4,3%          |
| 5  | CRI   | 19B0176400      | Ed. BFC                     | OPEA     | CDI +  | 1,40%           | 2,70%     | 254,2                     | 241,9                   | 4,2%          |
| 6  | CRI   | 22G0282284      | Brookfield                  | OPEA     | CDI +  | 2,15%           | 2,15%     | 218,9                     | 218,9                   | 3,8%          |
| 7  | CRI   | 17I0141606      | Ed. EZ Tower                | OPEA     | CDI +  | 1,75%           | 2,70%     | 201,4                     | 192,5                   | 3,3%          |
| 8  | CRI   | 17I0141643      | Ed. EZ Tower                | OPEA     | CDI +  | 1,75%           | 2,70%     | 201,4                     | 192,5                   | 3,3%          |
| 9  | CRI   | 22G0282145      | Brookfield                  | OPEA     | CDI +  | 2,15%           | 2,15%     | 187,1                     | 187,1                   | 3,2%          |
| 10 | CRI   | 19F0923004      | São Carlos                  | OPEA     | CDI +  | 1,09%           | 1,36%     | 188,4                     | 185,6                   | 3,2%          |
| 11 | CRI   | 19L0882476      | Almeida Júnior              | TRUE     | CDI +  | 1,88%           | 4,21%     | 208,6                     | 184,5                   | 3,2%          |
| 12 | CRI   | 20A0797060      | Ed. Concórdia               | VIRG     | CDI +  | 2,20%           | 2,26%     | 166,5                     | 166,1                   | 2,9%          |
| 13 | CRI   | 22A0118041      | Shopping Paralela II        | VIRG     | CDI +  | 2,80%           | 2,80%     | 152,7                     | 152,7                   | 2,6%          |
| 14 | CRI   | 22F1195716      | JHSF BV Estates             | OPEA     | CDI +  | 2,92%           | 2,92%     | 140,3                     | 140,3                   | 2,4%          |
| 15 | CRI   | 20J0812325      | Edifício Luna               | VIRG     | CDI +  | 2,39%           | 2,39%     | 138,3                     | 138,3                   | 2,4%          |
| 16 | CRI   | 22F1195714      | JHSF BV Estates             | OPEA     | CDI +  | 2,92%           | 2,92%     | 125,2                     | 125,2                   | 2,2%          |
| 17 | CRI   | 19A1316808      | Ed. Eldorado                | OPEA     | CDI +  | 1,40%           | 2,70%     | 117,7                     | 112,0                   | 1,9%          |
| 18 | CRI   | 22F0658610      | Shopping Uberaba            | VIRG     | CDI +  | 2,70%           | 2,70%     | 107,8                     | 107,8                   | 1,9%          |
| 19 | CRI   | 21L0729901      | Torre Almirante             | VERT     | CDI +  | 2,60%           | 2,60%     | 105,8                     | 105,8                   | 1,8%          |
| 20 | CRI   | 21K0938631      | Helbor II                   | BARI     | CDI +  | 3,00%           | 2,72%     | 101,4                     | 101,1                   | 1,7%          |
| 21 | CRI   | 21L0848239      | Shopping Bahia              | TRUE     | CDI +  | 2,75%           | 2,75%     | 100,2                     | 100,2                   | 1,7%          |
| 22 | CRI   | 17F0035000      | Aliansce                    | OPEA     | CDI +  | 1,63%           | 3,07%     | 100,5                     | 93,7                    | 1,6%          |
| 23 | CRI   | 15K0641039      | Partage Empreendimentos     | HBTS     | CDI +  | 2,00%           | 2,15%     | 92,4                      | 92,0                    | 1,6%          |
| 24 | CRI   | 16C0208472      | Iguatemi Shoppings          | OPEA     | CDI +  | 1,30%           | 3,00%     | 99,0                      | 91,6                    | 1,6%          |
| 25 | CRI   | 15L0736524      | Iguatemi Shoppings          | OPEA     | CDI +  | 1,30%           | 3,00%     | 96,1                      | 88,5                    | 1,5%          |
| 26 | CRI   | 17J0104526      | Ed. WT Morumbi              | VIRG     | CDI +  | 1,50%           | 2,50%     | 86,6                      | 84,7                    | 1,5%          |
| 27 | CRI   | 16E0707976      | BR Malls                    | OPEA     | CDI +  | 1,75%           | 3,07%     | 84,2                      | 80,9                    | 1,4%          |
| 28 | CRI   | 16L0194496      | Ed. Vivo                    | OPEA     | CDI +  | 1,65%           | 2,55%     | 77,2                      | 75,4                    | 1,3%          |
| 29 | CRI   | 20B0820360      | Galpões logísticos          | VIRG     | CDI +  | 2,00%           | 1,99%     | 63,6                      | 63,6                    | 1,1%          |
| 30 | CRI   | 19H0000001      | BTG Malls                   | VERT     | CDI +  | 1,50%           | 1,96%     | 64,6                      | 63,5                    | 1,1%          |
| 31 | CRI   | 20L0456719      | Ed. iTower                  | VIRG     | CDI +  | 2,50%           | 2,75%     | 59,9                      | 59,4                    | 1,0%          |
| 32 | CRI   | 22I1187974      | MRV Pró-soluto 2            | TRUE     | CDI +  | 2,50%           | 2,50%     | 57,0                      | 57,0                    | 1,0%          |
| 33 | CRI   | 21L0668560      | Conedi                      | VIRG     | CDI +  | 2,00%           | 2,00%     | 52,8                      | 52,8                    | 0,9%          |
| 34 | CRI   | 21K1026250      | Square 955                  | PLAN     | CDI +  | 2,70%           | 2,70%     | 50,2                      | 50,2                    | 0,9%          |
| 35 | CRI   | 19L0810874      | SuperFrio                   | VIRG     | CDI +  | 1,50%           | 3,34%     | 48,8                      | 47,7                    | 0,8%          |
| 36 | CRI   | 22F0658594      | Shopping Uberaba            | VIRG     | CDI +  | 2,70%           | 2,70%     | 47,0                      | 47,0                    | 0,8%          |
| 37 | CRI   | 18C0803962      | Shopping Paralela I         | VIRG     | CDI +  | 1,85%           | 2,86%     | 44,9                      | 42,9                    | 0,7%          |
| 38 | CRI   | 22I1289810      | Plaenge                     | VERT     | CDI +  | 3,26%           | 3,26%     | 10,8                      | 41,3                    | 0,7%          |
| 39 | CRI   | 18C0803997      | Shopping Granja Vianna      | VIRG     | CDI +  | 1,85%           | 2,86%     | 38,0                      | 36,4                    | 0,6%          |
| 40 | CRI   | 15L0676664      | Lojas Havan                 | TRUE     | CDI +  | 2,51%           | 2,50%     | 36,0                      | 36,0                    | 0,6%          |
| 41 | CRI   | 19B0166684      | Ed. Flamengo                | OPEA     | CDI +  | 1,40%           | 3,82%     | 31,4                      | 29,9                    | 0,5%          |
| 42 | CRI   | 20I0597382      | Tecnisa                     | TRUE     | CDI +  | 2,90%           | 2,87%     | 29,8                      | 29,3                    | 0,5%          |
| 43 | CRI   | 20A0934859      | Ed. Vera Cruz               | VERT     | CDI +  | 1,95%           | 2,70%     | 30,2                      | 29,2                    | 0,5%          |
| 44 | CRI   | 20I0719702      | Shp. Praia de Belas         | HBTS     | CDI +  | 2,80%           | 2,87%     | 24,3                      | 24,3                    | 0,4%          |
| 45 | CRI   | 22I1289809      | Plaenge                     | VERT     | CDI +  | 3,26%           | 3,26%     | 21,7                      | 21,7                    | 0,4%          |

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

RBCS – RB Capital Securitizadora  
BRAZ - Brazilian Securities  
NOVA - Nova Securitização  
HBTS – Habitasec Securitizadora  
TRUE - True Securitizadora  
GAIA – Gaia Securitizadora  
VERT – Vert Securitizadora  
ISEC – Isec Securitizadora  
CIBR – Cibrasec  
BARI – Barigui Securitizadora  
APIC – Ápice Securitizadora  
VIRG – Virgo Securitizadora  
OPEA – Opea Capital Securitizadora

Carteira de Ativos

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

|       | ATIVO | CÓDIGO DO ATIVO | DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO | EMISSION | INDEX. | TAXA AQUISIÇÃO¹ | TAXA MTM² | SALDO CURVA (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % da CARTEIRA |
|-------|-------|-----------------|-----------------------------|----------|--------|-----------------|-----------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| 46    | CRI   | 20B0817042      | Ed. Corporativo Jardins     | GAIA     | CDI +  | 2,00%           | 2,55%     | 20,2                      | 19,9                    | 0,3%          |
| 47    | CRI   | 22I1289815      | Plaenge                     | VERT     | CDI +  | 3,26%           | 3,26%     | 41,3                      | 14,2                    | 0,2%          |
| 48    | CRI   | 20J0894745      | Ed. Haddock 347             | OPEA     | CDI +  | 2,50%           | 2,55%     | 12,4                      | 12,4                    | 0,2%          |
| 49    | CRI   | 22E1313804      | MRV Pró-soluto              | TRUE     | CDI +  | 2,50%           | 2,50%     | 12,0                      | 12,0                    | 0,2%          |
| 50    | CRI   | 21C0749579      | Ed. Souza Aranha            | OPEA     | CDI +  | 2,75%           | 2,75%     | 11,9                      | 11,9                    | 0,2%          |
| 51    | CRI   | 18K1252620      | Shopping Metrô Tatuapé      | HBTS     | CDI +  | 1,35%           | 2,86%     | 11,5                      | 11,2                    | 0,2%          |
| 52    | CRI   | 22I1289811      | Plaenge                     | VERT     | CDI +  | 3,26%           | 3,26%     | 5,8                       | 10,8                    | 0,2%          |
| 53    | CRI   | 21F0968384      | Ed. Fujitsu                 | OPEA     | CDI +  | 2,55%           | 2,55%     | 9,2                       | 9,2                     | 0,2%          |
| 54    | CRI   | 18I0295771      | Even                        | TRUE     | CDI +  | 1,75%           | 1,71%     | 9,1                       | 9,2                     | 0,2%          |
| 55    | CRI   | 21E0705635      | CD SBC e Extrema            | VIRG     | CDI +  | 2,10%           | 2,10%     | 8,3                       | 8,3                     | 0,1%          |
| 56    | CRI   | 22I1289808      | Plaenge                     | VERT     | CDI +  | 3,26%           | 3,26%     | 4,6                       | 5,8                     | 0,1%          |
| 57    | CRI   | 22I1289813      | Plaenge                     | VERT     | CDI +  | 3,26%           | 3,26%     | 5,2                       | 5,2                     | 0,1%          |
| 58    | CRI   | 19G0311661      | Lajes Faria Lima            | HBTS     | CDI +  | 1,90%           | 2,15%     | 5,2                       | 5,2                     | 0,1%          |
| 59    | CRI   | 22I1289814      | Plaenge                     | VERT     | CDI +  | 3,26%           | 3,26%     | 14,2                      | 4,6                     | 0,1%          |
| 60    | CRI   | 22I1289816      | Plaenge                     | VERT     | CDI +  | 3,26%           | 3,26%     | 3,5                       | 3,5                     | 0,1%          |
| 61    | CRI   | 20G0662637      | Ed. Morumbi                 | TRUE     | CDI +  | 2,60%           | 2,60%     | 3,5                       | 3,5                     | 0,1%          |
| 62    | CRI   | 18L1179520      | CD Via Varejo               | BARI     | CDI +  | 2,21%           | 1,51%     | 0,8                       | 0,7                     | 0,1%          |
| 63    | CRI   | 14K0209085      | Magazine Luiza              | NOVA     | IPCA + | 7,29%           | 8,37%     | 30,8                      | 30,3                    | 0,5%          |
| 64    | CRI   | 14C0072810      | BR Malls                    | OPEA     | IPCA + | 7,01%           | 6,11%     | 10,4                      | 10,7                    | 0,2%          |
| 65    | CRI   | 19L0882449      | Partage Empreendimentos     | OPEA     | IPCA + | 5,10%           | 8,10%     | 11,8                      | 10,1                    | 0,2%          |
| 66    | CRI   | 11L0018659      | Petrobras                   | OPEA     | IPCA + | 5,98%           | 8,19%     | 0,2                       | 0,2                     | 0,1%          |
| 67    | Cx.   | -               | Títulos Públicos Federais   | -        | -      | -               | -         | 404,0                     | 404,0                   | 7,0%          |
| Total |       |                 |                             |          |        |                 |           | 5.912,4                   | 5.806,2                 | 100,0%        |

Acompanhamento da Carteira

**Visão Geral:** como informado em relatórios anteriores, a equipe de Gestão realiza o acompanhamento dos investimentos do Fundo de forma ativa, com o objetivo de manter os riscos sob monitoramento contínuo. Como parte deste processo, são realizadas revisões recorrentes das operações e visitas periódicas aos ativos imobiliários que compõem as garantias dos CRIs. Adicionalmente, é realizado o acompanhamento do valor de tais garantias, tendo como base laudos de avaliação produzidos por empresas independentes, complementados por análises realizadas internamente.

**Mecanismos de Controle:** grande parte das operações contam com “covenants imobiliários”, acompanhados mensalmente pela equipe de Gestão, que estabelecem uma razão máxima entre o saldo devedor do CRI e o valor do Imóvel em Garantia (Loan-to-Value máximo), além de uma razão mínima de cobertura de fluxo de recebíveis (fluxo mensal de recebíveis versus a parcela mensal do CRI). (...)

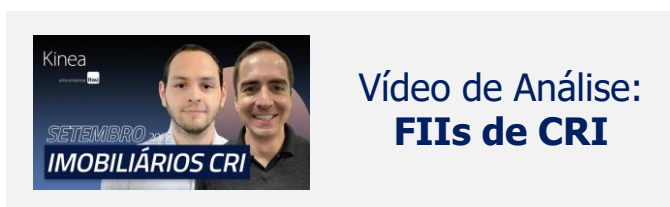
1. Taxa praticada na aquisição do ativo.  
2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador.

## Acompanhamento da Carteira

(...) A análise desses parâmetros permite uma melhor tomada decisão chegando a conclusões importantes sobre ações a serem tomadas no processo de Gestão, incluindo a potencial venda de ativos cujos parâmetros de risco estejam em desconformidade com o mandato de investimentos do Fundo.

**Perspectiva Setorial e Econômica:** a equipe de Gestão realiza um acompanhamento de diversos segmentos dentro do mercado imobiliário, buscando novas oportunidades de investimento. Seguindo a tese de investimento em Companhias bem posicionadas no setor residencial com foco nos segmentos de média e alta renda – cuja resiliência é maior diante do cenário macroeconômico adverso – foram realizados novos investimentos em CRIs neste setor.

Para informações detalhadas sobre as operações, vide a seção “Resumo dos 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](#)

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

RBCS - RB Capital Securitizadora  
BRAZ - Brazilian Securities  
NOVA - Nova Securitização  
HBTS - Habitasec Securitizadora  
TRUE - True Securitizadora

GAIA - Gaia Securitizadora  
VERT - Vert Securitizadora  
ISEC - Isec Securitizadora  
CIBR - Cibrasec  
BARI - Barigui Securitizadora

APIC - Ápice Securitizadora  
VIRG - Virgo Securitizadora  
OPEA - Opea Capital Securitizadora

[Planilha de Fundamentos](#)

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Escritórios

| Devedor / Ativo           | UF      | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Garantias*               | Vencimento | LTV |
|---------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----|
| Brookfield                | 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 CRIs 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% |
| Brookfield Eldorado e BFC | SP      | Operações exclusivas, baseadas nos edifícios Eldorado (São Paulo – SP) e BFC (São Paulo – SP). Todos são ativos com alto patamar de qualidade e boa performance operacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | AF e CF                  | fev/31     | 65% |
| Ed. Concórdia             | MG      | A operação é baseada no Concórdia Corporate, Edifício AAA localizado em Belo Horizonte – MG, desenvolvido pela Tishman e entregue em 2018. A Tishman Speyer é uma das mais importantes desenvolvedoras de edifícios corporativos AAA em escala mundial, com presença relevante nos Estados Unidos, Europa e Ásia, além da forte atuação local. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária do Imóvel, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Imóvel (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iv) Fundo de Reserva.                                                                                 | AF, AF de Cotas, CF e FR | ago/29     | 65% |
| Ed. EZ Tower              | 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 m², localizada na região da Avenida Dr. Chucr Zaidan em São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | AF e CF                  | nov/32     | 70% |
| Ed. Fujitsu               | 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                  | jun/26     | 65% |
| Ed. Haddock 347           | 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              | out/25     | 55% |
| Ed. Icon                  | SP      | CRI baseado no edifício corporativo de alto padrão Icon Jardins, localizado na região do Jardins, em São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | AF e CF                  | fev/30     | 75% |
| Ed. iTower                | SP      | O CRI é baseado no Ed. iTower, situado na cidade de São Paulo. Essa operação conta como garantia a alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | AF e CF                  | dez/35     | 60% |

\* AF - Alienação Fiduciária , CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs 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 |
|------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|-----|
| Ed. Souza Aranha | 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% |
| Ed. Vera Cruz II | 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     | jan/35     | 60% |
| Ed. Vivo         | SP | Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do empreendimento alugado para empresa VIVO S/A na região da Chucui 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     | dez/28     | 48% |
| Ed. WT Morumbi   | 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 m².                                                                                                                                                                                                                                                             | AF e CF     | jun/29     | 70% |
| Edifício Luna    | 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% |
| Partage I        | 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     | jan/24     | 65% |
| Partage II       | 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     | jan/37     | 58% |
| São Carlos       | RJ | CRI com risco corporativo São Carlos. A operação possui como garantia lajes corporativas no Centro Administrativo Cidade Nova, no Rio de Janeiro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | AF e CF     | jun/34     | 70% |

\* AF - Alienação Fiduciária , CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs 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 |
|-----------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|-----|
| Square 955      | 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% |
| Torre Almirante | 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 | dez/33     | 55% |

### Residencial

| Devedor / Ativo  | UF      | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Garantias*               | Vencimento | LTV |
|------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----|
| Even             | -       | CRI com risco de crédito da incorporadora Even.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -                        | set/26     | -   |
| Helbor II        | 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     | -   |
| JHSF BV Estates  | 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% |
| MRV Pró-Soluto 1 | SP      | A operação é baseada na carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza sênior e 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. Na estrutura implementada, a série Sênior tem preferência no fluxo de caixa, com recebimento total dos recursos para pagamento de juros e amortização acelerada até a sua quitação integral. | FR e Subordinação        | nov/23     | -   |
| MRV Pró-Soluto 2 | SP      | A operação é baseada na carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza sênior e 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. Na estrutura implementada, a série Sênior tem preferência no fluxo de caixa, com recebimento total dos recursos para pagamento de juros e amortização acelerada até a sua quitação integral. | FR e Subordinação        | fev/24     | -   |

\* AF - Alienação Fiduciária , CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs 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 |
|-----------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----|
| Plaenge         | 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     | -   |
| Tecnisa         | SP | Operação com a Tecnisa S.A. O CRI conta como garantia a Alienação Fiduciária de terrenos a serem constituídos na cidade de São Paulo, em bairros selecionados, e com cobertura de 1,25x.                                                                                                                                                                             | AF                     | mar/24     | -   |

Shoppings Centers

| Devedor / Ativo | UF          | Descrição                                                                                                                                                                                                                          | Garantias*  | Vencimento | LTV |
|-----------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|-----|
| Aliansce        | RJ          | CRI exclusivo com risco de crédito Aliansce Shopping Centers. A operação é baseada em fração ideal do Shopping Via Parque, localizado na Barra da Tijuca (RJ).                                                                     | AF e CF     | jun/29     | 70% |
| Almeida Júnior  | 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% |
| BR Malls        | 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% |
| BTG Malls       | 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% |
| JHSF Malls      | 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% |

\* AF - Alienação Fiduciária , CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs 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 |
|-------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|-----|
| Shopping Bahia          | 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% |
| Shopping Paralela I     | 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% |
| Shopping Paralela II    | 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% |
| Shopping Praia de Belas | 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% |
| Shopping Tatuapé        | 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% |
| Shopping Uberaba        | 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% |
| Vinci Granja            | 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 CRIs 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

### Galpões Logísticos

| Devedor / Ativo  | UF          | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Garantias*    | Vencimento | LTV |
|------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-----|
| CD Extrema e SBC | 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% |
| Conedi           | MG          | Operação de financiamento à Conedi Patrimonial. O CRI é baseado nos imóveis Ed. Buriti 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% |
| RBR Log          | 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       | dez/24     | -   |
| SuperFrio        | 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 CRIs 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.

## 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: [contato@kinea.com.br](mailto:contato@kinea.com.br).