Kinea
uma empresa itaú

IMOBILIÁRIO CRI

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – KNCR11

Outubro de 2026 | Relatório Intermediário

CNPJ: 16.706.958/0001-32

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").

Diversificação
Gestão Profissional
Alocações
Dividendos Mensais

PLANILHA DE FUNDAMENTOS →

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 11,01 bilhões

COTA PATRIMONIAL EM 15/10/26
R$ 102,83

COTA MERCADO EM 15/10/26
R$ 105,10

NÚMERO DE COTISTAS
593.709

DIVIDENDOS PAGOS EM 14/10/26
R$ 1,13/cota

MÉDIA DIÁRIA DE LIQUIDEZ
R$ 33,23 milhões

TAXA MÉDIA DO FUNDO (CURVA)
CDI + 1,99% a.a.

POSIÇÃO DA CARTEIRA EM 15/10/2026

Na data deste relatório, o Kinea Rendimentos Imobiliários apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 99,8% em ativos alvo e 0,2% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI em CDI corresponde a 99,0% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 2,00% a.a. e com um prazo médio de 3,2 anos. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Os últimos dividendos distribuídos, referentes a setembro, foram pagos no dia 14/10/2026, no valor de R$ 1,13 por cota. Eles representaram uma rentabilidade de 1,11%, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, considerando a cota média de ingresso de R$ 102,12. Isso correspondeu a 102% da taxa DI do período (120% 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.

ALOCAÇÃO EM CRI E FII

99,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO

15/10/2012
Início do fundo

1,00% a.a.
Taxa de administração

não há
Taxa de performance

Intrag DTVM Ltda
Administrador

Kinea Investimentos Ltda.
Gestor

Qualificado
Tipo de investidor

Relatório produzido na primeira semana de Out/2026. Para apresentar uma versão mais atualizada do nível de alocação do Fundo, incluímos na seção "Carteira de Ativos" e "Principais Movimentações" determinadas operações adquiridas nos 2 primeiros dias úteis de Outubro.

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

Desde nosso último relatório, realizamos investimentos em novas operações no montante de R$ 664,4 milhões. Mais detalhes são apresentados abaixo:

Devedor	Volume (R$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
FII Pulverizado DI +	658,6	CDI + 2,15%	Investimento em Cotas Sêniores de um Fundo de Investimento Imobiliário que detém uma carteira de ativos de múltiplos segmentos, como shopping, escritório, logística, entre outros. Os ativos imobiliários que compõem a carteira têm valor significativo, o que confere conforto à operação, dado o LTV próximo de 55%.	
Crediblue – 159 – Sênior	5,8	Prefixado 15%	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Crediblue. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificadas e com LTV baixo (por volta de 45%), possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação
TOTAL	**664,4**	**CDI + 2,15%**		

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – KNCR11

Outubro de 2026 | Relatório Intermediário

CNPJ: 16.706.958/0001-32

RESUMO DA CARTEIRA

Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do Kinea Rendimentos, na seção Cota Diária.

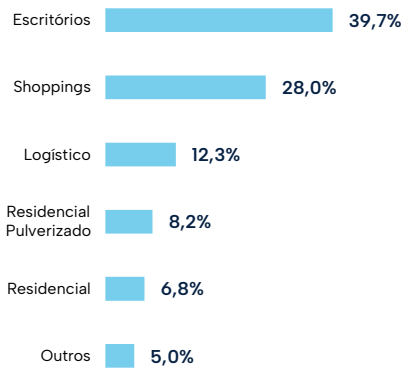
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM MTM	Taxa Média Aquisição Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	99,0%	CDI +	2,00%	2,01%	3,2	0,0
CRI	0,7%	Inflação +	9,14%	9,40%	17,5	7,4
CRI	0,1%	Prefixado	14,31%	15,00%	7,6	4,3
Caixa	0,2%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	**100,0%**				**3,3**	**0,1**

ALOCAÇÃO EM CRI E FII

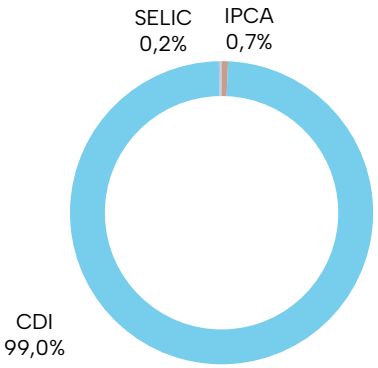
99,8%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

ALOCAÇÃO POR SETOR

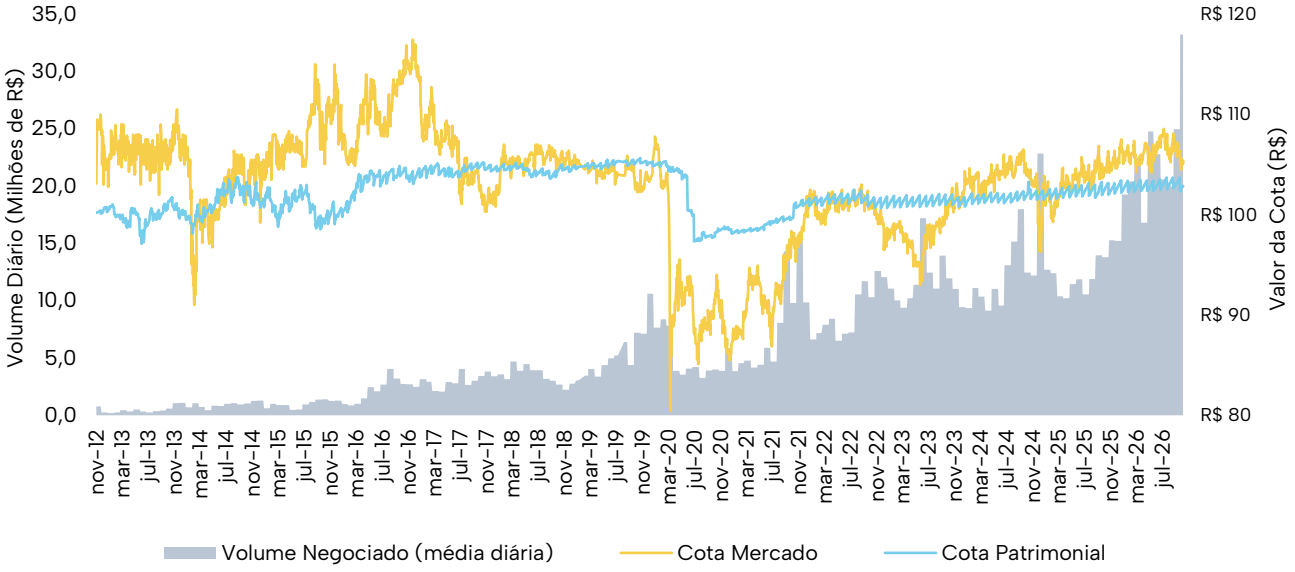


ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

No mês, foi transacionado um volume de R$ 332,26 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R$ 33,23 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/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26
Resultado CRI	110,5	96,2	121,8	109,7	88,3	114,7	105,2	104,1	108,5	118,1	109,4	104,2
Resultado FII	2,1	1,9	2,1	1,9	1,9	1,9	2,0	1,8	2,1	3,8	9,1	9,2
Resultado LCI	1,6	5,4	7,3	10,4	10,0	12,9	11,7	12,0	9,6	10,3	8,7	7,1
Resultado Instr. Caixa	5,3	6,3	6,2	7,1	11,5	15,0	12,1	11,4	14,7	13,9	11,0	9,8
Despesas do fundo	-8,4	-7,8	-9,6	-9,4	-8,6	-10,7	-9,8	-9,7	-10,3	-11,4	-10,3	-10,3
Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	111,1	102,0	127,9	119,8	103,2	133,8	121,2	119,5	126,6	134,7	127,8	120,1
Distribuição no mês	107,6	102,2	123,8	121,8	107,1	123,2	117,8	117,8	117,8	133,9	123,2	121,0
Resultado por cota (R$)	1,23	1,10	1,34	1,17	0,96	1,24	1,13	1,11	1,18	1,25	1,19	1,12
Distribuição por cota (R$)	1,33	1,11	1,30	1,20	1,00	1,15	1,10	1,10	1,10	1,25	1,15	1,13

Resultado Gerado no mês
R$ 1,12/cota

Resultado Distribuído no mês
R$ 1,13/cota

Reserva Acumulada não distribuída
R$ 0,37/cota

O resultado do Fundo no mês de setembro se beneficiou do patamar da Selic, que permaneceu elevado no período. Sob o ponto de vista de alocação, realizamos diversos novos investimentos desde nosso último relatório, contribuindo para ampliar a diversificação do portfólio. A carteira do KNCR11 permanece sem eventos negativos de crédito.

O comitê de política monetária (COPOM) se reuniu em meados de Setembro e deliberou por uma nova redução de 0,25% na taxa Selic, para o patamar de 13,75% ao ano. Na Ata divulgada após a decisão, foi ressaltada a visão dos membros de que as evidências de transmissão da política monetária contracionista para a atividade econômica têm se acumulado gradualmente, porém a inflação permanece pressionada pela demanda, o que exige que a política monetária mantenha caráter restritivo. O comitê se absteve de fornecer sinalizações detalhadas sobre os próximos passos ressaltando que "no contexto atual de incerteza em níveis historicamente elevados, com riscos assimétricos na direção altista para os preços, a magnitude do ciclo de calibração será ajustada à luz da evolução do cenário, de forma a manter a restrição adequada para assegurar a convergência da inflação à meta". As próximas etapas no processo de calibração da taxa básica de juros irão incorporar novas informações que aumentem a clareza sobre a profundidade e extensão dos eventos internacionais, além dos já conhecidos temas de natureza doméstica.

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.

Valores de referência				Cota Média de Ingresso R$ 102,12			
Período	Dias Úteis	Resultado Gerado (R$)	Dividendo (R$)	Rent. Fundo	Taxa DI	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
set/26	**21**	**1,05**	**1,13**	**1,11%**	**1,08%**	**102%**	**120%**
ago/26	21	1,19	1,15	1,13%	1,09%	103%	121%
jul/26	23	1,25	1,25	1,22%	1,22%	101%	119%
jun/26	21	1,18	1,10	1,08%	1,12%	96%	113%
mai/26	20	1,11	1,10	1,08%	1,07%	100%	118%
abr/26	20	1,13	1,10	1,08%	1,09%	99%	116%
mar/26	22	1,24	1,15	1,13%	1,21%	93%	109%
fev/26	18	0,96	1,00	0,98%	1,00%	98%	116%
jan/26	21	1,17	1,20	1,18%	1,16%	101%	119%
dez/25	22	1,34	1,30	1,27%	1,22%	104%	123%
nov/25	19	1,10	1,11	1,09%	1,05%	103%	121%
out/25	23	1,23	1,33	1,30%	1,28%	102%	120%

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 de 15/10/2026. 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[1]

Preço Mercado	Spread (CDI+)	Spread (-) Tx Adm
102,50	2,18%	1,10%
103,00	1,99%	0,91%
103,50	1,80%	0,72%
104,00	1,62%	0,54%
104,50	1,43%	0,35%
105,00	**1,25%**	**0,17%**
105,50	1,06%	-0,02%
106,00	0,87%	-0,21%
106,50	0,69%	-0,39%
107,00	0,50%	-0,58%
107,50	0,32%	-0,76%

*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 duration 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, acessar 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 hipótetica, 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 IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO[1]	TAXA MTM[2]	SALDO AQUISIÇÃO (R$ milhões)	SALDO MTM (R$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	26B4409996	JHSF Malls II	OPEA	CDI +	2,25%	2,35%	428,0	425,6	3,9%
2	CRI	19E0322333	JHSF Malls	OPEA	CDI +	1,86%	2,14%	319,4	316,8	2,9%
3	CRI	22G0282370	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,04%	310,3	310,4	2,8%
4	CRI	25A2619772	Brookfield - Ed. Sigma	OPEA	CDI +	1,80%	1,78%	302,9	301,1	2,7%
5	CRI	17I0141606	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	1,75%	292,1	295,2	2,7%
6	CRI	17I0141643	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	1,75%	292,1	295,2	2,7%
7	CRI	24B1669805	Extrema Business Park	OPEA	CDI +	2,10%	1,98%	289,4	290,7	2,6%
8	CRI	22G0282332	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,04%	279,3	279,4	2,5%
9	CRI	22G0282297	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,04%	248,3	248,3	2,3%
10	CRI	26I7509415	TRXF - Portfolio Iguatemi	BARI	CDI +	1,45%	1,45%	241,4	241,4	2,2%
11	CRI	22G0282284	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,04%	217,2	217,3	2,0%
12	CRI	19L0882476	Almeida Júnior	OPEA	CDI +	1,88%	1,85%	208,3	206,4	1,9%
13	CRI	26C3703914	Brookfield - Ed. Passeio Paulista	OPEA	CDI +	1,71%	1,73%	193,6	192,0	1,7%
14	CRI	22G0282145	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,08%	185,7	185,7	1,7%
15	CRI	26E4046156	TRX - O Parque	BARI	CDI +	1,70%	1,26%	183,0	181,9	1,6%
16	CRI	25B3552756	CPOF - Ed. FL Plaza	RIZA	CDI +	2,00%	2,30%	175,9	173,9	1,6%
17	CRI	25H3372118	JW Marriott Hotel	OPEA	CDI +	1,60%	1,60%	157,6	155,4	1,4%
18	CRI	22F1035289	Brookfield - Ed. Sucupira	OPEA	CDI +	2,00%	1,47%	150,2	150,0	1,4%
19	CRI	25F2703942	JRM - Irmãos Muffato	ARTE	CDI +	2,50%	2,52%	145,2	145,0	1,3%
20	CRI	23H1250138	Edifício O Parque	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	143,7	143,6	1,3%
21	CRI	25B3552755	CPOF - Ed. FL Plaza	RIZA	CDI +	2,00%	2,30%	140,7	139,6	1,3%
22	CRI	25L3091365	HGBS - Shopping Bauru	PROV	CDI +	1,75%	1,75%	126,9	126,8	1,2%
23	CRI	20J0812325	Autonomy - Edifício Luna	RIZA	CDI +	1,75%	1,75%	123,5	123,4	1,1%
24	CRI	26H1942318	XP Log Prime Yield	OPEA	CDI +	1,32%	1,30%	122,1	122,0	1,1%
25	CRI	24C1475908	VGRI - Escritórios SP	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	119,6	119,5	1,1%
26	CRI	23J2266232	Even Estoque	OPEA	CDI +	2,55%	2,71%	117,3	116,9	1,1%
27	CRI	23I1740395	Brookfield CD Sakamoto	OPEA	CDI +	2,57%	2,19%	112,2	112,2	1,0%
28	CRI	25F2307094	Tenda – Carteira Pro-soluto 448	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	108,4	108,4	1,0%
29	CRI	26H4361238	CashMe – 180 – Sênior	PROV	CDI +	1,81%	2,10%	102,9	105,2	1,0%
30	CRI	23F2335074	Shopping Cidade Jardim II	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	103,5	103,4	0,9%
31	CRI	22A0118041	HSML - Shopping Paralela II	RIZA	CDI +	2,80%	2,08%	95,6	98,3	0,9%
32	CRI	22F0658610	HSML - Shopping Uberaba	RIZA	CDI +	2,70%	2,24%	96,0	98,0	0,9%
33	CRI	26H4189091	Edifício AAA - Marginal Pinheiros	VERT	CDI +	1,96%	1,95%	96,9	96,8	0,9%
34	CRI	25D2075129	Brookfield - CD Guarulhos	OPEA	CDI +	2,26%	2,24%	97,0	96,2	0,9%
35	CRI	16C0208472	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	0,75%	92,3	93,8	0,9%
36	CRI	24L2330958	Terral Incorp. - Buriti Shopping	RIZA	CDI +	1,75%	1,75%	91,0	90,1	0,8%
37	CRI	24C1886299	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	88,8	88,8	0,8%
38	CRI	25L2633387	FII Golgi – CD MM2	OPEA	CDI +	1,75%	1,75%	87,4	87,4	0,8%
39	CRI	22B0939885	JFL - Ed. JFL125	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	85,1	84,9	0,8%
40	CRI	23J2238807	JFL - Ed. JML747	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	89,2	81,9	0,7%
41	CRI	20A0797060	Ed. Concórdia	RIZA	CDI +	2,50%	2,57%	81,9	81,7	0,7%
42	CRI	24C1886292	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	80,4	80,4	0,7%
43	CRI	17F0035000	Allos I	OPEA	CDI +	1,63%	1,44%	80,9	79,7	0,7%
44	CRI	15L0736524	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	0,75%	77,1	78,2	0,7%
45	CRI	26I8584227	HGBS - Shopping Araraquara	BSEC	CDI +	1,52%	1,52%	76,3	76,3	0,7%

Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.
Carteira possui ativos indexados à inflação com taxas convertidas para DI via instrumento de hedge
Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador
[3] Múltiplos: séries da mesma operação e indexador consolidadas, com taxas ponderadas pelos saldos.

CARTEIRA DE ATIVOS

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

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO[1]	TAXA MTM[2]	SALDO AQUISIÇÃO (R$ milhões)	SALDO MTM (R$ milhões)	% DA CARTEIRA
46	CRI	25L3678075	HGBS - Bauru Shopping	PROV	CDI +	1,60%	1,60%	69,4	69,3	0,6%
47	CRI	25C4767379	MRV – Pro-soluto 429	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	68,9	68,8	0,6%
48	CRI	21L0729901	BRCR - Torre Almirante	VERT	CDI +	2,60%	2,50%	66,5	66,6	0,6%
49	CRI	26H1943930	XP Log Prime Yield	OPEA	CDI +	1,68%	1,65%	65,7	65,6	0,6%
50	CRI	24H2231337	HSLG - BTS Meli	RIZA	CDI +	2,25%	2,25%	63,3	63,3	0,6%
51	CRI	26A4622450	VISC - Midway Mall	RIZA	CDI +	1,75%	1,75%	62,2	62,5	0,6%
52	CRI	24H2231338	HSLG - BTS Meli	RIZA	CDI +	2,10%	2,10%	62,2	62,1	0,6%
53	CRI	20B0929306	JFL - Ed. AVNU	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	67,3	61,7	0,6%
54	CRI	23E2052240	XPLG - CD Cajamar	OPEA	CDI +	2,70%	2,70%	59,8	59,7	0,5%
55	CRI	22I1289815	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	2,17%	59,0	58,9	0,5%
56	CRI	24D3680471	BRZ – Carteira Pro-soluto – Sênior	OPEA	CDI +	2,40%	2,40%	57,4	57,3	0,5%
57	CRI	21L0848239	XPML - Shopping Bahia	OPEA	CDI +	2,75%	2,29%	54,6	55,4	0,5%
58	CRI	19H0000001	BTG Malls	VERT	CDI +	1,50%	1,59%	55,3	55,1	0,5%
59	CRI	25K2628124	HSLG - BTS Meli	RIZA	CDI +	1,90%	1,90%	52,3	52,2	0,5%
60	CRI	26F3023592	MRV Pro-soluto 166	PROV	CDI +	1,85%	1,85%	51,1	51,1	0,5%
61	CRI	24K1883748	MRV – Pro-soluto 365	OPEA	CDI +	1,90%	1,90%	48,9	48,9	0,4%
62	CRI	26B5127592	Huma - CD Santana de Parnaíba	VERT	CDI +	1,70%	1,70%	47,6	47,6	0,4%
63	CRI	26B5127587	Huma - CD Santana de Parnaíba	VERT	CDI +	1,60%	1,60%	47,6	47,6	0,4%
64	CRI	24G2819302	MRV – Pro-soluto 344	OPEA	CDI +	2,25%	5,39%	48,8	47,5	0,4%
65	CRI	25F2190851	MRV – Carteira Pro-soluto 469	OPEA	CDI +	2,00%	1,95%	44,6	44,6	0,4%
66	CRI	26C4369733	VISC - BH Shopping	RIZA	CDI +	1,70%	1,71%	43,4	43,4	0,4%
67	CRI	26A4486402	VISC - Midway Mall	RIZA	CDI +	1,70%	1,70%	41,5	41,7	0,4%
68	CRI	Múltiplos[3]	Creditas – 4	LIQI	CDI +	2,30%	2,49%	62,0	63,5	0,6%
69	CRI	26C4367437	VISC - BH Shopping	RIZA	CDI +	1,60%	1,62%	40,3	39,6	0,4%
70	CRI	21K1026250	Square 955	OPEA	CDI +	2,70%	2,70%	37,3	37,3	0,3%
71	CRI	24D0007013	MRV – Pro-soluto 297	OPEA	CDI +	2,10%	5,30%	36,3	35,4	0,3%
72	CRI	20B0929384	JFL - Ed. AVNU	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	37,1	34,1	0,3%
73	CRI	22C0508211	JFL - Ed. AVNU	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	34,0	34,1	0,3%
74	CRI	16L0194496	HGRE - Ed Vivo	OPEA	CDI +	1,65%	2,45%	34,1	33,8	0,3%
75	CRI	26I8584142	HGBS - Shopping Araraquara	BSEC	CDI +	1,52%	1,52%	32,7	32,7	0,3%
76	CRI	18C0803997	VISC - Shopping Granja Vianna	RIZA	CDI +	1,85%	2,40%	32,2	32,3	0,3%
77	CRI	25L3673856	HGBS - Bauru Shopping	PROV	CDI +	1,75%	1,75%	28,1	28,1	0,3%
78	CRI	25B2690608	CPSH - Shopping Iguatemi Bosque	OPEA	CDI +	1,80%	1,80%	27,7	27,7	0,3%
79	CRI	25J3640384	CPSH - Internacional Guarulhos	OPEA	CDI +	2,30%	2,30%	27,3	27,3	0,2%
80	CRI	25J3640354	CPSH - Internacional Guarulhos	OPEA	CDI +	1,80%	1,80%	27,2	27,2	0,2%
81	CRI	25K2628125	HSLG - BTS Meli	RIZA	CDI +	3,20%	1,85%	25,9	25,9	0,2%
82	CRI	25G4176421	CPSH - Shopping Iguatemi Bosque	OPEA	CDI +	2,30%	2,30%	24,2	24,3	0,2%
83	CRI	22I1289809	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	2,17%	19,1	19,1	0,2%
84	CRI	19B0166684	ASMT - Ed. Flamengo	OPEA	CDI +	1,40%	3,82%	18,3	17,8	0,2%
85	CRI	24C1693601	São Benedito - Harissa	BARI	CDI +	3,40%	3,00%	16,5	16,8	0,2%
86	CRI	22I1289810	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	2,17%	15,7	15,7	0,1%
87	CRI	Múltiplos[3]	Creditas – 151	PROV	CDI +	1,44%	1,10%	25,2	26,2	0,2%
88	CRI	22I1289814	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	2,17%	15,3	15,3	0,1%
89	CRI	19K0093990	JFL - Ed. JFL125	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	14,9	13,7	0,1%
90	CRI	19K0093963	JFL - Ed. JFL125	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	14,9	13,7	0,1%

Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.
Carteira possui ativos indexados à inflação com taxas convertidas para DI via instrumento de hedge
Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador
[3] Múltiplos: séries da mesma operação e indexador consolidadas, com taxas ponderadas pelos saldos.

CARTEIRA DE ATIVOS

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

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO[1]	TAXA MTM[2]	SALDO AQUISIÇÃO (R$ milhões)	SALDO MTM (R$ milhões)	% DA CARTEIRA
91	CRI	19K0093603	JFL - Ed. JFL125	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	14,9	13,7	0,1%
92	CRI	19K0093591	JFL - Ed. JFL125	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	14,9	13,7	0,1%
93	CRI	19K0093569	JFL - Ed. JFL125	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	14,9	13,7	0,1%
94	CRI	19K0093608	JFL - Ed. JFL125	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	14,9	13,7	0,1%
95	CRI	25A1532619	MALL - Rio Anil Shopping	RIZA	CDI +	1,95%	1,95%	13,5	13,5	0,1%
96	CRI	23C1842756	MRV – Pro-soluto 153	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	12,3	12,2	0,1%
97	CRI	23C1843793	MRV – Pro-soluto 154	OPEA	CDI +	2,00%	5,14%	11,1	10,7	0,1%
98	CRI	20B0820360	RBR Log	RIZA	CDI +	2,00%	2,00%	10,1	10,1	0,1%
99	CRI	23I1554258	MRV – Pro-soluto 224	OPEA	CDI +	2,50%	2,49%	9,8	9,7	0,1%
100	CRI	21C0749579	ASMT - Ed. Souza Aranha	OPEA	CDI +	2,75%	2,75%	7,9	7,9	0,1%
101	CRI	22I1289811	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	2,17%	6,6	6,6	0,1%
102	CRI	22I1289813	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	2,17%	6,6	6,6	0,1%
103	CRI	15L0676664	Lojas Havan	OPEA	CDI +	2,51%	0,77%	6,5	6,6	0,1%
104	CRI	22I1289816	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	2,17%	3,3	3,3	0,0%
105	CRI	22I1289808	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	2,17%	1,5	1,5	0,0%
106	CRI	26H4361238	CashMe – 180 – Sênior	PROV	IPCA +	9,90%	9,09%	39,6	42,2	0,4%
107	CRI	Múltiplos[3]	Creditas – 4	LIQI	IPCA +	10,06%	9,27%	22,5	23,9	0,2%
108	CRI	19L0882449	Partage - Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	9,26%	9,3	8,1	0,1%
109	CRI	14K0209085	Magazine Luíza	NOVA	IPCA +	7,29%	7,14%	0,8	0,8	0,0%
110	CRI	26C3045601	Crediblue – 159 – Sênior	VERT	Prefixado	15,00%	14,31%	12,3	12,8	0,1%
111	FII	6832226SR1	FII Castello Branco	-	CDI +	1,25%	1,25%	251,1	251,1	2,3%
112	FII		FII Pulverizado DI +	-	CDI +	2,15%	2,15%	658,8	658,8	6,0%
113	FII		FII Logístico DI +	-	CDI +	1,90%	1,90%	576,7	576,7	5,2%
114	FII		Brookfield - Ed. Sigma	-	CDI +	1,70%	1,70%	156,0	156,0	1,4%
115	Cx.		Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	31,6	31,6	0,3%
	Total							**11.049,1**	**11.024,2**	**100,0%**

Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.
Carteira possui ativos indexados à inflação com taxas convertidas para DI via instrumento de hedge
Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador
[3] Múltiplos: séries da mesma operação e indexador consolidadas, com taxas ponderadas pelos saldos.

ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA

Para maiores informações, recomendamos aos investidores que acessem os hyperlinks, clicando nos códigos dos ativos listados na tabela da seção "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:

Gostaríamos de destacar que adicionamos um Dashboard interativo dos fundos no nosso site, onde podem ser encontradas diversas informações úteis da carteira e dos Fundos. Segue link abaixo:

Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.
Carteira possui ativos indexados à inflação com taxas convertidas para DI via instrumento de hedge
Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador

RESUMO DOS ATIVOS POR SEGMENTO

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

RESIDENCIAL PULVERIZADO

SHOPPINGS CENTERS

GALPÕES LOGÍSTICOS

OUTROS

ESCRITÓRIOS

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
ASMT – 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%
Autonomy – Edifício Luna	SP	O CRI é baseado em um empreendimento comercial de alto padrão na região da Marginal Pinheiros. Seu pacote de garantias é bastante robusto, composto pela Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva. O CRI conta também com diversos mecanismos de controle, tendo sido estruturado pela equipe de gestão.	AF,CF e FR	abr/29	40%
BRCR – 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	jan/37	58%
Brookfield – Ed. Passeio Paulista	SP	Operação de financiamento baseada no Edifício Passeio Paulista, detido pela Brookfield. O ativo está localizado na região da Paulista, em São Paulo – SP, e conta com características técnicas de ponta, sendo classificado como um escritório AAA. O imóvel apresenta elevada ocupação atualmente (acima de 95%). As garantias da operação são a alienação fiduciária de cotas do FII, a alienação fiduciária do imóvel, a cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	mar/31	60%
Brookfield – Ed. Sigma	SP	Operação de financiamento baseado no Edifício Sigma detido pela Brookfield. O ativo está localizado na Marginal Pinheiros em São Paulo – SP e conta com características técnicas de ponta, sendo classificado como um escritório AAA. O Imóvel apresenta elevada ocupação atualmente (acima de 95%), com diversos inquilinos de primeira linha, incluindo multinacionais relevantes. As garantias da operação são a Alienação Fiduciária de cotas do FII, Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jan/29	65%
Brookfield – Ed. Sucupira	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%

ESCRITÓRIOS

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Brookfield BR12	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%
CPOF – Ed. FL Plaza	SP	CRI baseado em uma fração do Ed. Faria Lima Plaza, localizado na região da Faria Lima, pelo FII Capitânia Offices (CPOF). O edifício possui especificações técnicas de padrão AAA e apresenta atualmente uma taxa de ocupação acima de 95%. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis de aluguéis e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	Set/34	55%
Ed. Concórdia	MG	A operação é baseada no Concórdia Corporate, Edifício AAA localizado em Belo Horizonte MG, desenvolvido pela Tishman e entregue em 2018. 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	50%
Ed. EZ Tower	SP	CRI baseado em Edifício Corporativo AAA adquirido por um investidor de primeira linha. O ativo possui alta ocupação, sendo a sede de importantes empresas de saude e seguros. Conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	nov/32	70%
HGRE – Ed Vivo	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do empreendimento alugado para empresa VIVO S/A na região da Chucri 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%
Partage – Lajes Faria Lima	SP	CRI baseado em Edifícios no Itaim, detidos por uma empresa patrimonialista de primeira linha e bastante capitalizada.	AF e CF	dez/34	60%
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 m² 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%
TRX – O Parque	SP	CRI baseado na aquisição de um Edifício Corporativo AAA por um fundo imobiliário. 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, CF e FR	Mai/29	70%
VGRI – Escritórios SP	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/28	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.

RESIDENCIAL

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Even Estoque	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%
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	-
São Benedito – Projeto Harissa	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%

* 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.

RESIDENCIAL PULVERIZADO

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
BRZ - Carteira Pro-soluto SR	-	Operação baseada em uma carteira de créditos pró-soluto detidos pela BRZ Incorporadora, além das obrigações corporativas da companhia. A BRZ é uma incorporadora especializada no segmento "Minha Casa Minha Vida" na região sudeste do Brasil tendo lançado mais de 110 empreendimentos desde sua fundação. O CRI é respaldado pelas garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis da carteira pró-soluto e um Fundo de Reserva. A carteira que serve como garantia da operação possuirá uma cobertura de 150% do saldo devedor e contará com novos créditos, caso o índice fique abaixo do limite.	CF e FR	Jun/29	-
CashMe – 180 – Sênior	-	O CRI é lastreado em uma carteira de recebíveis de empréstimos com garantia de imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela CashMe, empresa do grupo Cyrela, criada em 2018. A carteira da operação é diversificada e possui LTV próximo de 46%. Consideramos um risco de crédito adequado.	AF e Subordinação	2046	46%
Crediblue – 159 – Sênior	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Crediblue. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificadas e com LTV baixo (por volta de 45%), possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação	2041	48%
Creditas – 151 – Sênior	-	CRI baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRI são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação	2045	43%
MRV Pro-Soluto 153, 154, 244, 344, 365, e 469	-	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	2029	-
MRV Pro-Soluto 297	-	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	-
Tenda – Carteira Pro-soluto 448	-	O CRI é baseado em uma carteira de créditos pro-soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo.	FR	mar/30	-

* 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.

SHOPPINGS CENTERS

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Allos I	SP	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 de Cotas	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%
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%
CPSH – Internacional Guarulhos	SP	CRI para financiar a aquisição de uma fração do Shopping Internacional. O ativo é dominante em Guarulhos/SP e conta com métricas operacionais saudáveis. A operação é respaldada pelas garantias de Alienação Fiduciária de fração do shopping, Cessão Fiduciária de recebíveis e Fundo de Reserva. Adicionalmente, a operação conta com covenants de cobertura mínima de recebíveis e de LTV máximo, em linha com operações desta natureza.	AF, CF e FR	out/30	60%
CPSH – Shopping Iguatemi Bosque	CE	Operação baseado em uma participação detida no Shopping Iguatemi Fortaleza, inaugurado em 1982. Com um histórico sólido e consistente de resultados, o shopping atualmente apresenta alta taxa de ocupação e métricas operacionais e financeiras robustas. A operação é respaldada pelas garantias de Alienação Fiduciária de uma fração do shopping, Cessão Fiduciária de recebíveis e um Fundo de Reserva. Adicionalmente, a operação conta com covenants financeiros e de cobertura mínima, os quais serão monitorados periodicamente para assegurar a conformidade e a saúde financeira da operação.	AF, CF e FR	fev/40	60%
HGBS – Shopping Bauru	SP	Operação lastreada na aquisição de um shopping center pelo FII Hedge Brasil Shoppings (HGBS11). Como principal garantia, a operação conta com a Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de recebíveis do Shopping Boulevard Bauru, localizado em Bauru – SP, com área total de 34,7 mil m², um ativo que apresenta métricas operacionais sólidas, alta taxa de ocupação e boas perspectivas de crescimento. Além disso, o CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Cotas de um FII listado e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	dez/37	55%
HSML – 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%

* 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.

SHOPPINGS CENTERS

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
HSML – 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/37	49%
JHSF Malls	SP	CRI baseado em shoppings estabilizados e com baixo LTV, detidos pela JHSF Malls. Conta com covenants financeiros e imobiliários robustos.	AF, CF e FR	mar/35	52%
MALL – Rio Anil Shopping	MA	A operação é baseada na aquisição do Rio Anil Shopping, localizado em São Luís – MA, pelo fundo de investimento imobiliário Genial Malls (MALL). A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Fração do shopping, Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping Rio Anil e Cessão Fiduciária de Recebíveis do Campinas Shopping.	AF e CF	dez/31	40%
Shopping Cidade Jardim II	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%
Terral Incorp. – Buriti Shopping	GO	Operação com o risco de crédito do Grupo Terral, tradicional empresa do setor imobiliário do Centro Oeste e métricas financeiras saudáveis. O CRI conta com a garantia de Alienação Fiduciária de uma participação no Buriti Shopping detida pelo grupo e aval dos sócios da holding.	AF e Aval	dez/29	65%
VISC – BH Shopping	MG	Operação de CRI para o financiamento da aquisição de uma fração do BH Shopping pelo fundo imobiliário VISC11. O shopping, localizado em Belo Horizonte – MG e administrado pela Multiplan, tem apresentado excelentes métricas operacionais e alta ocupação. O CRI conta com as garantias de cessão fiduciária dos recebíveis do BH Shopping, fundo de reserva e alienação fiduciária futura do BH Shopping.	AF, CF e FR	mar/41	50%
VISC – Shopping Granja Vianna	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.

GALPÕES LOGÍSTICOS

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Brookfield – CD Guarulhos	SP	CRI baseado em Galpão Logístico com boa ocupação e baixo LTV, localizado em Guarulhos-SP, adquirido por um investidor canadense. A operação conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados.	AF, AF de Cotas e CF	mar/29	45%
Brookfield CD Sakamoto	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, AF de Cotas, CF e FR	set/27	65%
Extrema Business Park	MG	A operação foi estruturada pela Kinea e é baseada no parque logístico denominado Extrema Business Park, detido pelo FII BWP. O CRI tem como garantias principais a Alienação Fiduciária das cotas do FII BWP, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis relativos aos 5 galpões que compõem o empreendimento, localizado às margens da Fernão Dias entre o eixo São Paulo-Belo Horizonte. Além disso, a operação também conta com Covenants imobiliários importantes (como por exemplo LTV máximo de 65% e Índice de cobertura mínimo de 1,10x) e métricas de cobertura saudáveis, incluindo um mecanismo de cash sweep.	AF, CF, AF de Cotas e FR	out/39	65%
FII Golgi – CD MM2	PE	CRI baseado no adiantamento de parcelas à prazo relativas à venda de um galpão logístico adquirido pelo FII Golgi. O imóvel lastro possui 110 mil m² de área bruta locável e está localizado em Pernambuco, estando plenamente locado para empresas varejistas. A operação conta com a garantia de Alienação Fiduciária do galpão relacionado a transação lastro.	FR	abr/28	40%
HSLG – BTS Meli	SP e PR	O CRI é baseado no desenvolvimento de um galpão logístico na região metropolitana de Curitiba-PR, locado para o Mercado Livre na modalidade BTS ("Built to Suit"), detido pelo FII HSLG. Como garantias, o CRI conta com a Cessão Fiduciária dos recebíveis do BTS, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de um imóvel localizado em Arujá-SP eum Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	ago/28 e abr/34	60%
RBR Log	SP e RJ	CRI baseado em Galpões Logísticos adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. Os galpões estão localizados localizado em Itapevi (SP) e Hortolândia (SP).	AF e CF	jan/30	35%
XPLG – CD Cajamar	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%
Huma – CD Santana de Parnaíba	SP	Operação que financiou a aquisição de um galpão logístico AAA, desenvolvido por um fundo imobiliário. O ativo está localizado em Santana de Parnaíba – SP, no raio de 40 km de São Paulo, e se encontra plenamente locado. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas das SPEs, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva.	AF, CF e FR	fev/38 e ago/38	65%

* 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.

OUTROS

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Hotel Hilton Copacabana	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%
JRM – Irmãos Muffato	-	Operação de CRI baseada em imóveis locados para o grupo Irmãos Muffato. O locatário atua no segmento de varejo e tem uma participação de mercado relevante na região sul e sudeste, sendo suas principais marcas as linhas Muffato de Supermercados e MAX atacadista. O CRI tem como garantias a Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de oito imóveis distribuídos em diversas cidades, Cessão Fiduciária complementar de outros oito imóveis e Aval do sócio do grupo controlador dos ativos.	AF, CF e Aval	jun/35	-
JW Marriott Hotel	SP	A operação refere-se ao financiamento da aquisição do Hotel JW Marriott, localizado na Avenida das Nações Unidas, em São Paulo. O empreendimento apresenta indicadores operacionais sólidos, além de potencial de crescimento. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas da SPE proprietária do imóvel, Alienação Fiduciária do Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis. Além disso, a estrutura da operação estabelece como obrigação contratual a manutenção de um índice máximo de LTV (Loan-to-Value) de 50% e o cumprimento de um índice de cobertura mínimo de 125%.	AF, AF de Cotas, CF e FR	ago/35	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 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 CRI

KNUQ11

IG

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior, investindo em ativos pós-fixados

Saiba mais

KNCR11

IG

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

Saiba mais

KNIP11

IQ

Fundo de CRI com ativos de baixo risco e indexados à inflação.

Saiba mais

KNSC11

IG

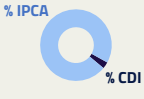
Fundo de CRI com ativos mistos, investindo tanto em pós-fixados quanto em ativos indexados à inflação.

Saiba mais

KCRE11

IG

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



Saiba mais

KNHF11

IG

Fundo multiestratégia, composto por uma carteira diversificada de ativos do setor imobiliário e gerido por diferentes equipes da Kinea.

Saiba mais

KNHY11

IQ

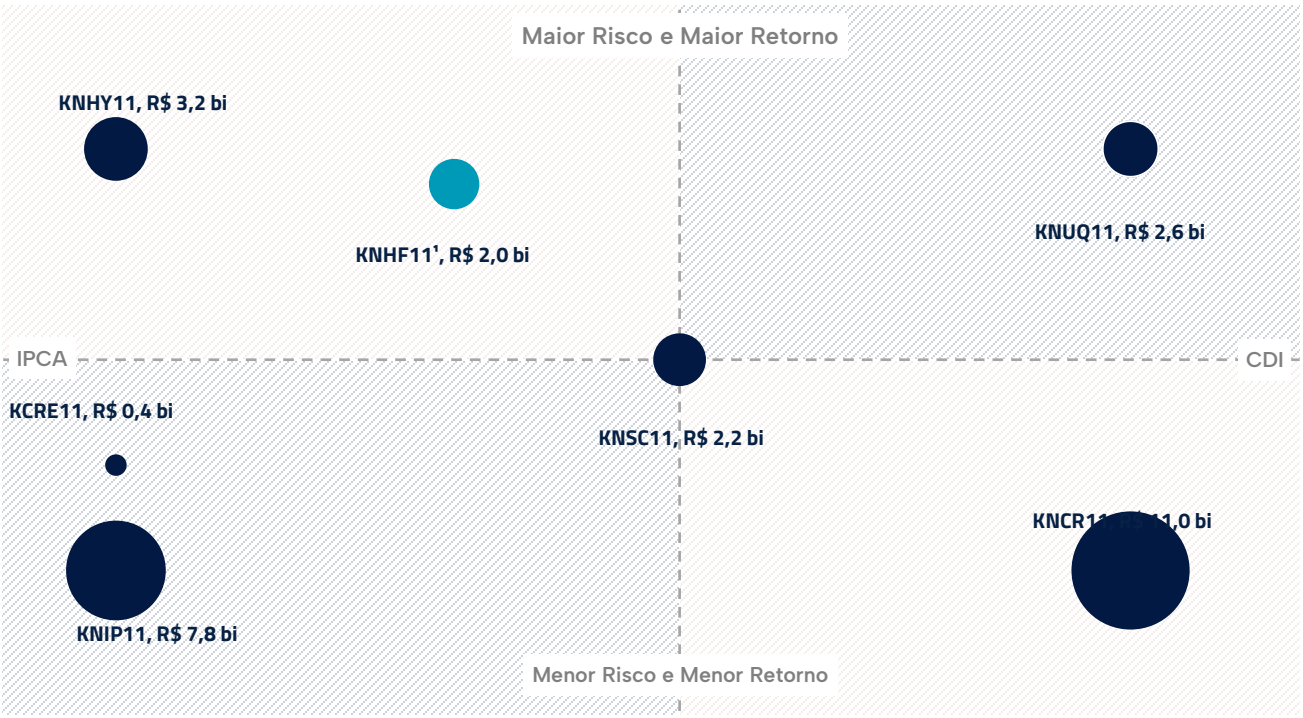
Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior, investindo em ativos indexados à inflação.

Saiba mais

IG INVESTIDOR EM GERAL IQ INVESTIDOR QUALIFICADO IP INVESTIDOR PROFISSIONAL

NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL

AUM total: R$ 29,5 bi



1. [1]Fundo multiestratégia com a carteira, atualmente, predominantemente alocada em CRI

Kinea
uma empresa itaú

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

KINEA.COM.BR