

OBJETIVO DO FUNDO

Planilha de fundamentos

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").

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 9,40 bilhões

COTA PATRIMONIAL EM 28/11/25

R\$ 102,12

COTA MERCADO EM 28/11/25

R\$ 106,39

NÚMERO DE COTISTAS

490.021

DIVIDENDOS A PAGAR EM 11/12/25

R\$ 1,11/cota

MÉDIA DIÁRIA DE LIQUIDEZ

R\$ 15,27 milhões

TAXA MÉDIA DO FUNDO (MTM)

CDI + 2,11% a.a.

POSIÇÃO AO FINAL DO PERÍODO

Ao fim de novembro, o Kinea Rendimentos Imobiliários apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 87,7% em ativos alvo, 5,8% em LCI e 6,5% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI em CDI corresponde a 87,5% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 2,11% a.a. e com um prazo médio de 3,7 anos. Por fim, ressaltamos que não há qualquer evento negativo de crédito na carteira de investimentos do Fundo. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Os dividendos referentes a novembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 11/12/2025, são de R\$ 1,11 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,09% considerando a cota média de ingresso de R\$ 102,12, que corresponde a 103% da taxa DI do período (121% 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.

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

Público Geral
Tipo de investidor

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

Neste mês, realizamos investimentos em uma nova operação no valor total de R\$ 50,0 milhões. Mais detalhes são apresentados abaixo. Adicionalmente, optamos por liquidar as operações compromissadas reversas lastreadas em CRI remanescentes no fundo.

| Devedor | Volume (R\$ milhões) | Taxa | Descrição | Garantias |
|-----------------|-------------------------|--------------------|---|-------------|
| HSLG - BTS Meli | 50,0 | CDI + 1,90% | 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 e um Fundo de Reserva. | AF, CF e FR |
| TOTAL | 50,0 | CDI + 1,90% | | |

INÍCIO DA 2ª SÉRIE DA 12ª EMISSÃO DE COTAS

No mês de novembro iniciamos a segunda série da emissão de cotas do KNCR11. Conforme mencionamos em nosso último relatório, utilizamos parte expressiva dos recursos levantados na etapa anterior da oferta para a recompra de operações compromissadas reversas, que haviam sido contratadas para agilizar o processo de alocação da carteira. Seguiremos investindo os recursos remanescentes já captados em novas operações de CRI que aumentarão a diversificação da carteira do Fundo. No momento, as operações já em estruturação totalizam aproximadamente R\$ 800 milhões, com os desembolsos previstos para ocorrer ao longo das próximas 8-10 semanas.

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:

 **ASSISTA AO VÍDEO**



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:



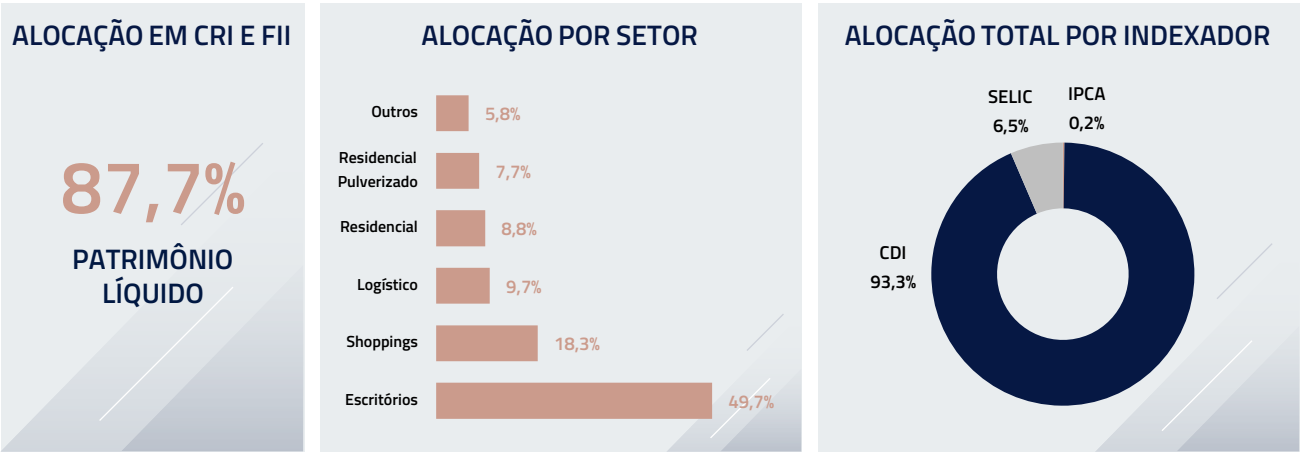
DASHBOARD INTERATIVO



RESUMO DA CARTEIRA

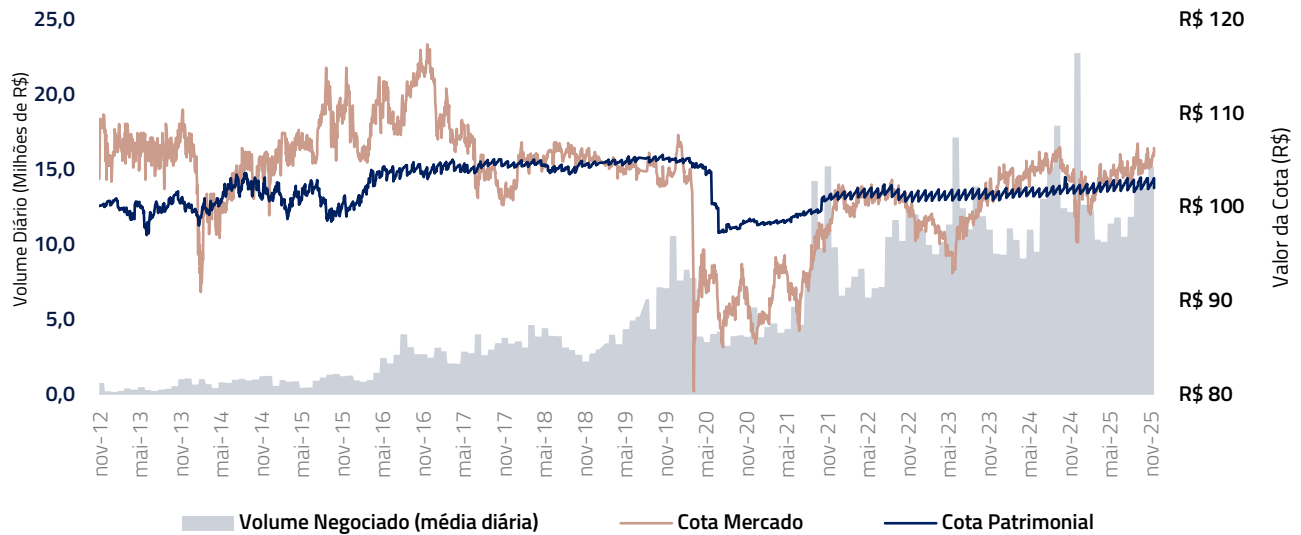
Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Rendimentos](#), na seção [Cota Diária](#).

| Ativo | % Alocado | Indexador | Taxa Média MTM | Taxa Média Aquisição | Prazo Médio | Duration |
|-------|-----------|------------|------------------|----------------------|-------------|----------|
| CRI | 87,5% | CDI + | 2,11% | 2,12% | 3,7 | 0,0 |
| CRI | 0,2% | Inflação + | 9,22% | 6,23% | 3,2 | 2,1 |
| LCI | 5,8% | %CDI | 95% Isento de IR | 95% Isento de IR | 0,0 | 0,0 |
| Caixa | 6,5% | %CDI | 100% (-) IR | 100% (-) IR | 0,0 | 0,0 |
| Total | 100,0% | | | | 3,3 | 0,0 |



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 290,05 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 15,27 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) | dez/24 | jan/25 | fev/25 | mar/25 | abr/25 | mai/25 | jun/25 | jul/25 | ago/25 | set/25 | out/25 | nov/25 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Resultado CRI | 75,0 | 78,3 | 77,3 | 77,1 | 87,6 | 93,5 | 90,5 | 105,9 | 98,4 | 104,5 | 110,5 | 96,2 |
| Resultado FII | 0,0 | 0,0 | 2,1 | 1,6 | 1,9 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,0 | 2,2 | 2,1 | 1,9 |
| Resultado LCI | 3,4 | 4,9 | 5,3 | 5,2 | 5,6 | 6,5 | 5,6 | 5,3 | 3,1 | 1,4 | 1,6 | 5,4 |
| Resultado Instr. Caixa | 4,4 | 6,6 | 3,9 | 2,3 | 1,3 | 1,1 | 1,0 | 1,5 | 1,6 | 2,2 | 5,3 | 6,3 |
| Despesas do fundo | -7,0 | -7,5 | -6,6 | -6,5 | -6,8 | -7,2 | -6,9 | -7,9 | -7,2 | -7,6 | -8,4 | -7,8 |
| Outras Receitas | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultado Líquido | 75,9 | 82,3 | 82,0 | 79,7 | 89,5 | 95,8 | 92,3 | 106,8 | 97,9 | 102,6 | 111,1 | 102,1 |
| Distribuição no mês | 76,3 | 81,9 | 81,9 | 79,6 | 88,8 | 91,8 | 91,8 | 103,3 | 103,3 | 103,3 | 107,6 | 102,2 |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Resultado por cota (R\$) | 0,99 | 1,07 | 1,07 | 1,04 | 1,17 | 1,25 | 1,20 | 1,39 | 1,28 | 1,34 | 1,23 | 1,11 |
| Distribuição por cota (R\$) | 1,00 | 1,07 | 1,07 | 1,04 | 1,16 | 1,20 | 1,20 | 1,35 | 1,35 | 1,35 | 1,33 | 1,11 |

Resultado Gerado no mês
R\$ 1,11/cota

Resultado Distribuído no mês
R\$ 1,11/cota

Reserva Acumulada não distribuída
R\$ 0,14/cota

O resultado do Fundo no mês de novembro seguiu beneficiado pelo elevado patamar da Selic, que contrabalanceou o impacto negativo do menor número de dias úteis no período. Adicionalmente, realizamos investimentos em um novo CRI (favor ver seção “Principais Movimentações na Carteira”), mantendo um alto nível de diversificação entre operações. A carteira do KNCR11 permanece saudável, sem eventos negativos de crédito no portfólio.

A última reunião do Copom foi realizada no início de novembro, tendo os membros do comitê deliberado pela manutenção da taxa Selic no patamar de 15,00% ao ano. Esse patamar elevado deverá impactar positivamente os rendimentos do Fundo nos próximos meses. No comunicado publicado pelo BACEN em 05 de novembro, pontuou-se que “o cenário segue marcado por expectativas desancoradas, projeções de inflação elevadas, resiliência na atividade econômica e pressões no mercado de trabalho [...] exigindo uma política monetária em patamar significativamente contracionista por período bastante prolongado”. A próxima reunião do comitê de política monetária ocorrerá em meados de dezembro. Apesar do tom ainda restritivo da comunicação da autoridade monetária, alguns analistas já preveem o início do ciclo de flexibilização no primeiro trimestre de 2026. Os movimentos futuros do Banco Central irão considerar a defasagem dos efeitos da política monetária, a conjuntura externa e a necessidade de maior cautela diante do aumento das incertezas observadas.

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 | Resultado Gerado (R\$) | Dividendo (R\$) | Rent. Fundo | Taxa DI | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up |
| nov/25 | 1,11 | 1,11 | 1,09% | 1,05% | 103% | 121% |
| out/25 | 1,23 | 1,33 | 1,30% | 1,28% | 102% | 120% |
| set/25 | 1,34 | 1,35 | 1,32% | 1,22% | 108% | 127% |
| ago/25 | 1,28 | 1,35 | 1,32% | 1,16% | 114% | 134% |
| jul/25 | 1,39 | 1,35 | 1,32% | 1,28% | 104% | 122% |
| jun/25 | 1,20 | 1,20 | 1,18% | 1,10% | 107% | 126% |
| mai/25 | 1,25 | 1,20 | 1,18% | 1,14% | 103% | 122% |
| abr/25 | 1,17 | 1,16 | 1,14% | 1,06% | 108% | 127% |
| mar/25 | 1,04 | 1,04 | 1,02% | 0,96% | 106% | 125% |
| fev/25 | 1,07 | 1,07 | 1,05% | 0,99% | 106% | 125% |
| jan/25 | 1,07 | 1,07 | 1,05% | 1,01% | 104% | 122% |
| dez/24 | 0,99 | 1,00 | 0,98% | 0,93% | 106% | 124% |

COTA DIÁRIA

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

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI ao preço no mercado secundário¹

| Preço Mercado | Spread (CDI+) | Spread (-) Tx Adm |
|---------------|------------------|----------------------|
| 104,00 | 1,40% | 0,32% |
| 104,50 | 1,22% | 0,14% |
| 105,00 | 1,03% | -0,05% |
| 105,50 | 0,84% | -0,24% |
| 106,00 | 0,65% | -0,43% |
| 106,50 | 0,46% | -0,62% |
| 107,00 | 0,27% | -0,81% |
| 107,50 | 0,08% | -1,00% |
| 108,00 | -0,11% | -1,19% |
| 108,50 | -0,30% | -1,38% |
| 109,00 | -0,49% | -1,57% |

¹Spread 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 hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, consequentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

CARTEIRA DE ATIVOS

Planilha de fundamentos

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

| | ATIVO | CÓDIGO DO ATIVO | DEVEDOR IMOBILIÁRIO | EMISSION | INDEX. | TAXA AQUISIÇÃO¹ | TAXA MTM² | SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA |
|----|-------|-----------------|------------------------------------|----------|--------|-----------------|-----------|-------------------------------|-------------------------|---------------|
| 1 | CRI | 19E0322333 | JHSF Malls | TRUE | CDI + | 1,86% | 2,01% | 342,2 | 341,2 | 3,6% |
| 2 | CRI | 22G0282370 | Brookfield BR12 | OPEA | CDI + | 2,15% | 1,94% | 307,7 | 308,8 | 3,3% |
| 3 | CRI | 24B1669805 | Extrema Business Park | TRUE | CDI + | 2,10% | 1,98% | 302,4 | 304,1 | 3,2% |
| 4 | CRI | 25A2619772 | Brookfield - Ed. Sigma | OPEA | CDI + | 1,80% | 1,78% | 301,8 | 299,8 | 3,2% |
| 5 | CRI | 22G0282332 | Brookfield BR12 | OPEA | CDI + | 2,15% | 1,94% | 276,9 | 277,9 | 3,0% |
| 6 | CRI | 22G0282297 | Brookfield BR12 | OPEA | CDI + | 2,15% | 1,94% | 246,1 | 247,0 | 2,6% |
| 7 | CRI | 22G0282284 | Brookfield BR12 | OPEA | CDI + | 2,15% | 1,94% | 215,4 | 216,1 | 2,3% |
| 8 | CRI | 17I0141643 | Ed. EZ Tower | OPEA | CDI + | 1,75% | 1,75% | 208,6 | 208,7 | 2,2% |
| 9 | CRI | 17I0141606 | Ed. EZ Tower | OPEA | CDI + | 1,75% | 1,75% | 208,6 | 208,7 | 2,2% |
| 10 | CRI | 19B0176400 | Ed. BFC | OPEA | CDI + | 1,40% | 2,19% | 211,1 | 208,0 | 2,2% |
| 11 | CRI | 23H1250138 | Edifício O Parque | OPEA | CDI + | 2,50% | 2,50% | 206,3 | 206,4 | 2,2% |
| 12 | CRI | 19L0882476 | Almeida Júnior | TRUE | CDI + | 1,88% | 2,32% | 206,9 | 201,9 | 2,1% |
| 13 | CRI | 22G0282145 | Brookfield BR12 | OPEA | CDI + | 2,15% | 1,98% | 184,1 | 184,7 | 2,0% |
| 14 | CRI | 25B3552756 | CPOF - Ed. FL Plaza | VIRG | CDI + | 2,00% | 2,30% | 167,9 | 166,0 | 1,8% |
| 15 | CRI | 25H3372118 | JW Marriott Hotel | OPEA | CDI + | 1,60% | 1,26% | 160,1 | 160,1 | 1,7% |
| 16 | CRI | 22F1035289 | Brookfield - Ed. Sucupira | OPEA | CDI + | 2,00% | 1,42% | 153,2 | 153,4 | 1,6% |
| 17 | CRI | 23J2266232 | Even Estoque | TRUE | CDI + | 2,55% | 2,30% | 152,0 | 153,0 | 1,6% |
| 18 | CRI | 22F1195716 | JHSF BV Estates | OPEA | CDI + | 2,92% | 2,15% | 139,2 | 144,0 | 1,5% |
| 19 | CRI | 22F1195743 | JHSF BV Estates | OPEA | CDI + | 2,74% | 2,11% | 139,2 | 143,4 | 1,5% |
| 20 | CRI | 25F2703942 | JRM - Irmãos Muffato | ARTE | CDI + | 2,50% | 2,52% | 134,3 | 134,3 | 1,4% |
| 21 | CRI | 25B3552755 | CPOF - Ed. FL Plaza | VIRG | CDI + | 2,00% | 2,30% | 134,3 | 133,1 | 1,4% |
| 22 | CRI | 19F0923004 | São Carlos | OPEA | CDI + | 1,09% | 2,50% | 136,7 | 128,5 | 1,4% |
| 23 | CRI | 20J0812325 | Autonomy - Edifício Luna | VIRG | CDI + | 1,75% | 2,75% | 127,4 | 126,4 | 1,3% |
| 24 | CRI | 24C1475910 | VGRI - Escritórios SP | OPEA | CDI + | 2,21% | 1,40% | 125,1 | 124,8 | 1,3% |
| 25 | CRI | 24E1127893 | Ed. Eldorado | OPEA | CDI + | 2,05% | 2,19% | 125,5 | 124,7 | 1,3% |
| 26 | CRI | 22F1195714 | JHSF BV Estates | OPEA | CDI + | 2,92% | 2,14% | 119,3 | 122,5 | 1,3% |
| 27 | CRI | 24C1475908 | VGRI - Escritórios SP | OPEA | CDI + | 2,25% | 2,25% | 116,7 | 116,8 | 1,2% |
| 28 | CRI | 22F0658610 | HSML - Shopping Uberaba | VIRG | CDI + | 2,70% | 2,70% | 118,3 | 116,3 | 1,2% |
| 29 | CRI | 23I1740395 | Brookfield CD Sakamoto | OPEA | CDI + | 2,57% | 2,19% | 111,3 | 111,5 | 1,2% |
| 30 | CRI | 25F2307094 | Tenda - Carteira Pro-soluto 448 | OPEA | CDI + | 2,00% | 2,00% | 110,2 | 110,3 | 1,2% |
| 31 | CRI | 22A0118041 | HSML - Shopping Paralela II | VIRG | CDI + | 2,80% | 2,54% | 109,7 | 109,4 | 1,2% |
| 32 | CRI | 24D3680471 | BRZ - Carteira Pro-soluto - Sênior | TRUE | CDI + | 2,40% | 2,40% | 100,0 | 100,1 | 1,1% |
| 33 | CRI | 24E1127608 | Ed. BFC | OPEA | CDI + | 2,05% | 2,19% | 100,3 | 99,6 | 1,1% |
| 34 | CRI | 23F2335074 | Shopping Cidade Jardim II | OPEA | CDI + | 2,50% | 2,50% | 99,5 | 99,6 | 1,1% |
| 35 | CRI | 19A1316808 | Ed. Eldorado | OPEA | CDI + | 1,40% | 2,19% | 97,3 | 95,9 | 1,0% |
| 36 | CRI | 16C0208472 | Iguatemi Shoppings | OPEA | CDI + | 1,30% | 0,93% | 94,0 | 95,2 | 1,0% |
| 37 | CRI | 20A0797060 | Ed. Concórdia | VIRG | CDI + | 2,50% | 2,57% | 94,0 | 94,0 | 1,0% |
| 38 | CRI | 25C4767379 | MRV - Pro-soluto 429 | OPEA | CDI + | 3,50% | 3,50% | 92,3 | 92,4 | 1,0% |
| 39 | CRI | 24C1886292 | Hotel Hilton Copacabana | OPEA | CDI + | 2,00% | 2,00% | 90,1 | 90,1 | 1,0% |
| 40 | CRI | 24L2330958 | Terral Incorp. - Burity Shopping | VIRG | CDI + | 1,75% | 1,75% | 90,3 | 89,2 | 0,9% |
| 41 | CRI | 24C1886299 | Hotel Hilton Copacabana | OPEA | CDI + | 2,00% | 2,00% | 88,2 | 88,2 | 0,9% |
| 42 | CRI | 15L0736524 | Iguatemi Shoppings | OPEA | CDI + | 1,30% | 0,93% | 86,1 | 87,0 | 0,9% |
| 43 | CRI | 25D2075129 | Brookfield - CD Guarulhos | OPEA | CDI + | 2,26% | 2,24% | 84,8 | 83,9 | 0,9% |
| 44 | CRI | 17F0035000 | Allos I | OPEA | CDI + | 1,63% | 2,69% | 80,2 | 78,0 | 0,8% |
| 45 | CRI | 24K1883748 | MRV - Pro-soluto 365 | OPEA | CDI + | 1,90% | 1,90% | 75,6 | 75,7 | 0,8% |

1. Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.

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

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

CARTEIRA DE ATIVOS

Planilha de fundamentos

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

| | ATIVO | CÓDIGO DO ATIVO | DEVEDOR IMOBILIÁRIO | EMISSION | INDEX. | TAXA AQUISIÇÃO¹ | TAXA MTM² | SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA |
|-------|-------|-----------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------|-----------|-------------------------------|-------------------------|---------------|
| 46 | CRI | 24G2819302 | MRV – Pro-soluto 344 | TRUE | CDI + | 2,25% | 2,25% | 73,9 | 74,0 | 0,8% |
| 47 | CRI | 24A2983450 | JSRE - Ed. Rochaverã | VERT | CDI + | 2,60% | 2,60% | 70,9 | 70,9 | 0,8% |
| 48 | CRI | 21L0729901 | BRCR - Torre Almirante | VERT | CDI + | 2,60% | 2,50% | 68,1 | 68,3 | 0,7% |
| 49 | CRI | 23E2052240 | XPLG - CD Cajamar | TRUE | CDI + | 2,70% | 2,70% | 65,0 | 65,0 | 0,7% |
| 50 | CRI | 24H2231337 | HSLG - BTS Meli | VIRG | CDI + | 2,25% | 2,25% | 63,7 | 63,4 | 0,7% |
| 51 | CRI | 19H0000001 | BTG Malls | VERT | CDI + | 1,50% | 1,50% | 62,1 | 62,1 | 0,7% |
| 52 | CRI | 24H2231338 | HSLG - BTS Meli | VIRG | CDI + | 2,10% | 2,10% | 62,1 | 61,7 | 0,7% |
| 53 | CRI | 25F2190851 | MRV – Carteira Pro-soluto 469 | OPEA | CDI + | 2,00% | 1,95% | 59,9 | 60,0 | 0,6% |
| 54 | CRI | 22I1289815 | Plaenge II | VERT | CDI + | 3,26% | 3,25% | 58,8 | 58,8 | 0,6% |
| 55 | CRI | 24D0007013 | MRV – Pro-soluto 297 | TRUE | CDI + | 2,10% | 2,09% | 57,6 | 57,6 | 0,6% |
| 56 | CRI | 21L0848239 | XPML - Shopping Bahia | TRUE | CDI + | 2,75% | 2,75% | 56,8 | 56,8 | 0,6% |
| 57 | CRI | 25K2628124 | HSLG - BTS Meli | VIRG | CDI + | 1,90% | 1,93% | 50,0 | 50,0 | 0,5% |
| 58 | CRI | 16L0194496 | HGRE - Ed Vivo | OPEA | CDI + | 1,65% | 2,35% | 44,1 | 43,7 | 0,5% |
| 59 | CRI | 21K1026250 | Square 955 | OPEA | CDI + | 2,70% | 2,70% | 43,0 | 43,0 | 0,5% |
| 60 | CRI | 18C0803997 | VISC - Shopping Granja Vianna | VIRG | CDI + | 1,85% | 2,86% | 34,3 | 33,2 | 0,4% |
| 61 | CRI | 20A0934859 | Ed. Vera Cruz | VERT | CDI + | 1,95% | 1,95% | 28,1 | 28,2 | 0,3% |
| 62 | CRI | 25B2690608 | CPSH - Shopping Iguatemi Bosque | OPEA | CDI + | 1,80% | 1,80% | 25,5 | 25,5 | 0,3% |
| 63 | CRI | 25I3640384 | CPSH - Internacional Guarulhos | OPEA | CDI + | 2,30% | 2,30% | 25,1 | 25,1 | 0,3% |
| 64 | CRI | 25I3640354 | CPSH - Internacional Guarulhos | OPEA | CDI + | 1,80% | 1,80% | 25,1 | 25,1 | 0,3% |
| 65 | CRI | 25G4176421 | CPSH - Shopping Iguatemi Bosque | OPEA | CDI + | 2,30% | 2,30% | 21,9 | 22,0 | 0,2% |
| 66 | CRI | 20B0820360 | RBR Log | VIRG | CDI + | 2,00% | 2,00% | 21,5 | 21,5 | 0,2% |
| 67 | CRI | 22I1289809 | Plaenge II | VERT | CDI + | 3,26% | 3,25% | 21,0 | 21,0 | 0,2% |
| 68 | CRI | 23C1842756 | MRV – Pro-soluto 153 | TRUE | CDI + | 2,00% | 2,00% | 20,7 | 20,4 | 0,2% |
| 69 | CRI | 23C1843793 | MRV – Pro-soluto 154 | TRUE | CDI + | 2,00% | 2,00% | 19,0 | 18,8 | 0,2% |
| 70 | CRI | 24C1693601 | São Benedito - Harissa | BARI | CDI + | 3,40% | 1,81% | 17,9 | 18,5 | 0,2% |
| 71 | CRI | 19B0166684 | ASMT - Ed. Flamengo | OPEA | CDI + | 1,40% | 3,82% | 18,4 | 17,8 | 0,2% |
| 72 | CRI | 22I1289814 | Plaenge II | VERT | CDI + | 3,26% | 3,26% | 16,2 | 16,2 | 0,2% |
| 73 | CRI | 22I1289810 | Plaenge II | VERT | CDI + | 3,26% | 3,25% | 15,9 | 15,9 | 0,2% |
| 74 | CRI | 23I1554258 | MRV – Pro-soluto 224 | TRUE | CDI + | 2,50% | 2,49% | 16,2 | 15,4 | 0,2% |
| 75 | CRI | 25A1532619 | MALL - Rio Anil Shopping | VIRG | CDI + | 1,95% | 1,95% | 12,8 | 12,9 | 0,1% |
| 76 | CRI | 15L0676664 | Lojas Havan | TRUE | CDI + | 2,51% | 1,01% | 12,0 | 12,1 | 0,1% |
| 77 | CRI | 21C0749579 | ASMT - Ed. Souza Aranha | OPEA | CDI + | 2,75% | 2,75% | 9,3 | 9,3 | 0,1% |
| 78 | CRI | 22I1289813 | Plaenge II | VERT | CDI + | 3,26% | 3,25% | 7,1 | 7,1 | 0,1% |
| 79 | CRI | 22I1289811 | Plaenge II | VERT | CDI + | 3,26% | 3,25% | 7,0 | 7,0 | 0,1% |
| 80 | CRI | 22I1289816 | Plaenge II | VERT | CDI + | 3,26% | 3,25% | 3,5 | 3,5 | 0,0% |
| 81 | CRI | 22I1289808 | Plaenge II | VERT | CDI + | 3,26% | 3,25% | 2,9 | 2,9 | 0,0% |
| 82 | CRI | 14K0209085 | Magazine Luíza | NOVA | IPCA + | 7,29% | 8,35% | 9,5 | 9,5 | 0,1% |
| 83 | CRI | 19L0882449 | Partage - Lajes Faria Lima | OPEA | IPCA + | 5,10% | 10,14% | 10,8 | 8,9 | 0,1% |
| 84 | FII | - | Brookfield - Ed. Sigma | - | CDI + | 1,70% | 1,70% | 155,2 | 155,2 | 1,7% |
| 85 | LCI | - | LCI | - | %CDI | - | 95,48% | 546,2 | 546,2 | 5,8% |
| 86 | Cx. | - | Títulos Públicos Federais | - | - | - | - | 607,0 | 607,0 | 6,5% |
| Total | | | | | | | | 9.417,2 | 9.402,7 | 100,0% |

1. Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.

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

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. 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% |
| 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% |

1. * 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 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.

ESCRITÓRIOS

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* | Vencimento | LTV |
|----------------------------|----|---|--------------------------|------------|-----|
| Ed. BFC | SP | CRI baseado no Edifício BFC localizado na Avenida Paulista em São Paulo – SP detido por um investidor internacional de primeira linha atuante do mercado imobiliário brasileiro. O ativo tem classificação AAA e elevado nível de ocupação. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel e um Fundo de Reserva. | AF, CF e FR | mai/28 | 50% |
| 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. Eldorado | SP | CRI baseado no Edifício Eldorado localizado na Marginal Pinheiros em São Paulo – SP detido por um investidor internacional de primeira linha atuante do mercado imobiliário brasileiro. O ativo tem classificação AAA e elevado nível de ocupação. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do Ed. Eldorado, Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel e um Fundo de Reserva. | AF, CF e FR | mar/33 | 60% |
| 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 saúde e seguros. Conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle | AF e CF | nov/32 | 70% |
| Ed. Vera Cruz | SP | CRI é baseado no edifício corporativo Vera Cruz II, ativo do tipo AAA, localizado na região do Itaim, em São Paulo. | AF, CF e Aval | jan/35 | 60% |
| Edifício O Parque | SP | CRI baseado na aquisição de um Edifício Corporativo AAA por um investidor internacional de primeira linha. O projeto denominado “O Parque” é um projeto “mixed-use” localizado na Av Roque Petroni Jr, próximo à região da Marginal Pinheiros. O CRI financiou a aquisição da Torre Corporativa do complexo e conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas do FII que adquiriu a Torre, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva. | AF, AF de Cotas, CF e FR | mar/28 | 70% |
| 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% |
| JSRE - Ed. Rochaverá | SP | Operação de CRI baseada nas torres Ebony e Marble do complexo de torres corporativas denominado Rochaverá, em São Paulo – SP. Os ativos são detidos por um fundo imobiliário de primeira linha e dispõem de excelentes características técnicas. Além disso, o CRI conta com a Cessão Fiduciária de Recebíveis de fluxos de aluguéis detidos pelo fundo proprietário dos imóveis, de forma a garantir uma cobertura robusta para a operação. | CF | fev/29 | |
| 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% |

1. * 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 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.

ESCRITÓRIOS

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* | Vencimento | LTV |
|----------------------------|----|--|-------------|------------|-----|
| 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% |
| 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/26 | 59% |
| VINO - 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 | set/28 | - |

1. * 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 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% |
| 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% |
| 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% |

1. * 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.

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 | - |
| 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 | - |

1. * 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.

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% |
| 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% |
| 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, 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% |

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

SHOPPINGS CENTERS

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* | Vencimento | LTV |
|----------------------------------|----|--|----------------------|------------|-----|
| 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. - Burity 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 Burity Shopping detida pelo grupo e aval dos sócios da holding. | AF e Aval | dez/29 | 65% |
| 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% |
| XPML - 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% |

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

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% |
| 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 e um 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 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% |

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

OUTROS SEGMENTOS

| 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% |

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

NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS CRI

KNUQ11

IG

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

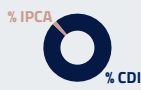


Saiba mais

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.

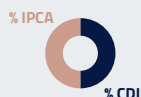


Saiba mais

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 Credits, 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.

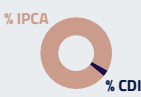


Saiba mais

KNHY11

IQ

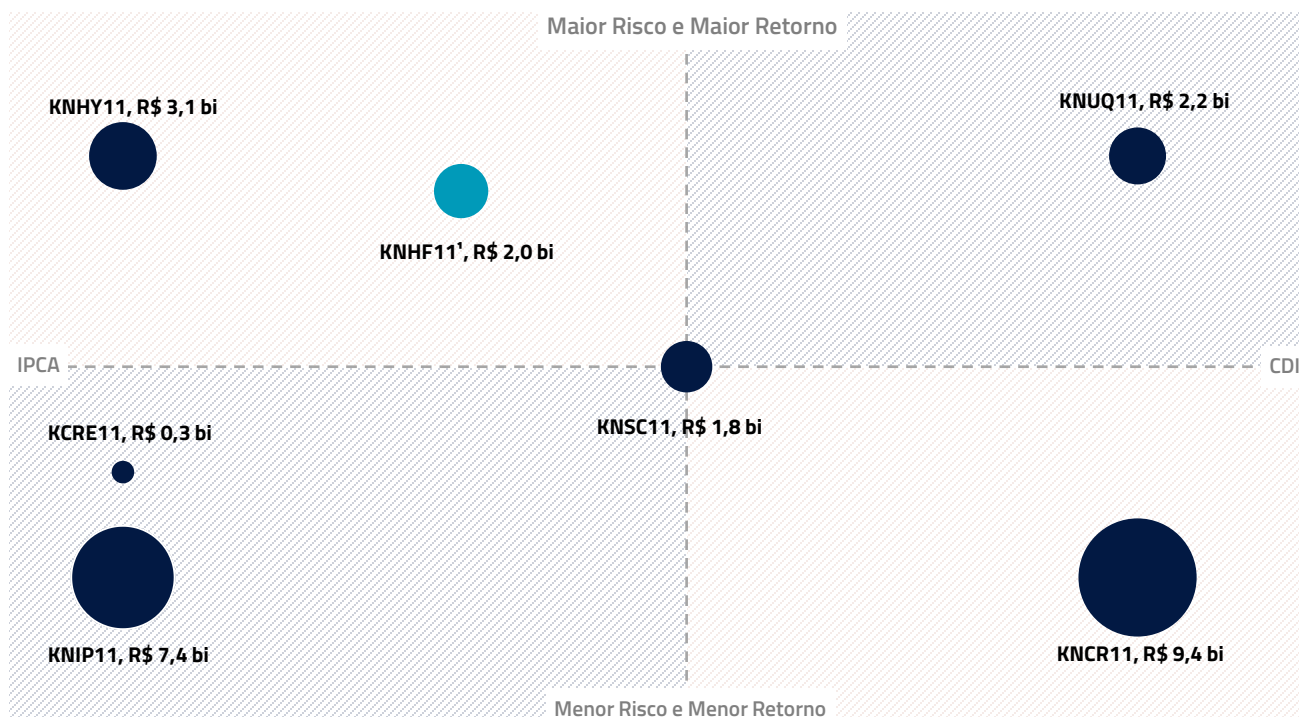
Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior, investindo em ativos indexados à inflação.



Saiba mais

NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL

AUM total: R\$ 26,2 bi



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

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 ICVM 571, 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.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



Gestão de Recursos