



Fundos Imobiliários

Carteira Recomendada - Alteração

Setembro 2021

Larissa Nappo, CNPI
Marcelo Potenza, CNPI

Carteira Recomendada de Fundos Imobiliários - Setembro/21



Estamos adicionando um novo fundo em nossa Carteira Recomendada, o KNCR11.

Dessa forma, a composição atualizada da Carteira é: BRCO11, HGCR11, HGRU11, **KNCR11**, KNHY11, KNIP11, LVBI11, RBRP11 e VILG11.

Estamos realizando uma nova adição em nossa Carteira Recomendada. Em vista do cenário macroeconômico e das pressões inflacionárias atuais, resolvemos aumentar nossa parcela exposta aos fundos imobiliários de ativos financeiros, com o objetivo principal de proteger nosso portfólio contra oscilações de mercado.

Atualmente, o mercado de fundos imobiliários vem sendo fortemente pressionado pelo ciclo de aperto monetário e pelas previsões para a taxa Selic, que estão sendo revisadas para cima – de acordo com nossa área macro, a expectativa para a taxa Selic no final de 2021 passou de 7,5% para 8,25%, assim como a expectativa para 2022, que foi de 7,5% para 9%. **Sendo assim, estamos incluindo o Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR11) em nossa carteira**, fundo que também é gerido pela Kinea, gestora do KNIP11 e do KNHY11, outros integrantes do nosso portfólio.

De maneira direta, o KNCR11 é um fundo que investe em CRIs indexados ao CDI, diferentemente do KNIP11, que destina seus recursos a CRIs indexados à inflação, e do KNHY11, que possui um mandato flexível para alocação de recursos – mais de 90% dos ativos atuais do KNCR11 estão indexados ao CDI, ou seja, o fundo se apresenta como uma boa opção de proteção contra o aumento da taxa Selic, visto que seus rendimentos devem oscilar de acordo com as movimentações dos juros básicos.

Com a inclusão, a composição atualizada da Carteira é: BRCO11, HGCR11, HGRU11, **KNCR11**, KNHY11, KNIP11, LVBI11, RBRP11 e VILG11 – mais detalhes sobre o KNCR11 podem ser encontrados ao longo deste relatório e, com a nova inclusão, cada fundo passa a representar 11,11% do portfólio consolidado.

Mantemos nossa perspectiva otimista para o mercado imobiliário no médio e longo prazo, uma vez que as taxas de juros ainda estão em níveis historicamente baixos. No entanto, não descartamos impactos negativos e aumento da volatilidade no curto prazo, devido principalmente aos movimentos da curva de juros, a retomada econômica que ainda não é uma certeza e às turbulências de Brasília.

Considerando a atual composição da nossa Carteira, o DY* anualizado é de 8,8%, um prêmio de ~402 bps vs. a NTN-B 2035. Na escolha dos nossos FIs, priorizamos ativos de elevada liquidez, gestão experiente e com portfólios de qualidade. Nossa maior exposição, já considerando a entrada do KNCR11, fica para os FIs de ativos financeiros (44,44% da carteira), seguida pela exposição aos fundos de galpões logísticos (33,33%).

Os fundos imobiliários brasileiros, em sua grande maioria, distribuem rendimentos mensalmente. A regra geral determina a obrigatoriedade de distribuição de rendimento a cada seis meses, pelo menos. O cotista tem isenção de imposto de renda sobre os rendimentos mensais**, com IR incidindo apenas sobre o ganho de capital obtido. O rendimento para o cotista é uma função da política de distribuição adotada pelo fundo e da geração de caixa, e conseqüentemente pode variar em períodos futuros. Além disso, alguns fundos podem distribuir, juntamente com os rendimentos do período, amortizações do principal. Essa devolução do capital ao investidor pode causar distorções na análise do retorno do investimento. **Rendimentos passados não constituem garantia de performance futura.**

*Dividend yield tem como base o atual preço das cotas e o último dividendo distribuído, em termos anualizados. **A isenção é referente à distribuição de dividendos mensais, válida para investidor que detenha menos de 10% das cotas do fundo imobiliário. O fundo deve ter mínimo de 50 cotistas e suas cotas devem ser todas negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado. O fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio qualquer cotista que detenha mais de 25% das cotas do fundo em questão.

Carteira Recomendada de FIIs - Composição Atual 1/2

HGRU11 CSHG Renda Urbana	VILG11 Vinci Logística	BRCO11 Bresco Logística	LVBI11 VBI Logístico	RBRP11 RBR Properties
DY: 7,5% P/VP: 0,99x	DY: 7,1% P/VP: 0,93x	DY: 6,7% P/VP: 0,94x	DY: 7,4% P/VP: 0,89x	DY: 6,8% P/VP: 0,87x
Descrição: fundo de renda urbana com ativos concentrados no estado de SP (70%) e no segmento de varejo supermercadista (45%)	Descrição: fundo de galpões logísticos com participação em 15 imóveis, distribuídos em 6 estados - (MG (34%), SP (21%), ES (19%), RJ (13%), RS (8%) e PE (5%).	Descrição: fundo com participação em 11 propriedades, distribuídas em três regiões brasileiras (SE, NE, S), sendo que 90% dos galpões são classe A+.	Descrição: portfólio com participações em 10 galpões distintos, distribuídos entre Minas Gerais, São Paulo, Paraná e Bahia, com maior percentual (93%) de ativos classe A.	Descrição: detém 17 ativos imobiliários, sendo 9 edifícios comerciais, 2 instituições de ensino e 6 galpões logísticos (via cotas do RBRL11). Além disso, o fundo conta com 6% em cotas de FIIS.
Tese de Investimento: Acreditamos que o HGRU11 é um veículo interessante para geração de renda previsível e recorrente, visto a quantidade de contratos atípicos (91,3%), a localização de seus ativos e o vencimento alongado de seus contratos (a partir de 2029).	Tese de Investimento: O VILG11 se apresenta como um dos principais fundos de galpões logísticos do mercado. A qualidade de seus ativos, a diversificação do fundo, a exposição ao e-commerce e a qualidade de sua gestão são os pontos fortes do Vinci Logística.	Tese de Investimento: Carteira diversificada entre ativos de muita qualidade técnica e locatários de baixo risco de crédito, que estão expostos a setores resilientes. A qualidade da carteira imobiliária também protege o fundo contra aumento de vacância.	Tese de Investimento: O LVBI11 possui ativos em regiões líquidas e diversificação das fontes de receita, além de contar com locatários inseridos em setores econômicos resilientes.	Tese de Investimento: Carteira híbrida e com diversificação setorial. O RBRP11 possui uma gestão dinâmica, que possibilita o ganho de capital na venda de ativos maduros.
Setor: Misto	Setor: Logístico	Setor: Logístico	Setor: Logístico	Setor: Híbrido (lajes e galpões)

Fontes: Estimativas Itaú BBA e Fundos. O DY indicado é calculado como o dividendo pago pelo fundo dentro do mês corrente, multiplicado por 12, e dividido pelo preço da cota mais recente.

Carteira Recomendada de FIs - Composição Atual 2/2

KNCR11 Kinea Rendimentos Imobiliários	HGCR11 CSHG Recebíveis Imobiliários	KNHY11 Kinea High Yield	KNIP11 Kinea Índice de Preços
DY: 6,3% P/VP: 0,96x	DY: 9,2% P/VP: 1,01x	DY: 14,4% P/VP: 1,08x	DY: 13,7% P/VP: 1,04x
Descrição: conta com investimentos em mais de 50 CRIs. Desses ativos, 92,4% estão indexados ao CDI.	Descrição: 83% do PL do fundo está em CRIs, com o restante dividido entre cotas e outros FIs (17%) e uma parcela irrelevante em ativos de renda fixa.	Descrição: portfólio com 30 CRIs, que representam 98,2% do ativo total. Também conta com investimento em cotas de outros FIs e uma parcela pequena em caixa.	Descrição: conta com investimentos em mais de 70 CRIs e 95% da carteira está indexada ao IPCA
Tese de Investimento: Fundo que investe seus recursos em CRIs indexados ao CDI. A carteira tem um diversificação bastante interessante e está exposta a setores tradicionais do mercado imobiliário: logístico (7,4%), residencial (15%), shoppings (27,4%) e escritórios (43,7%).	Tese de Investimento: Carteira diversificada em 39 CRIs, com operações com garantias reais, ativos de boa qualidade e alta previsibilidade na geração de caixa, fatores que aumentam a atratividade do fundo.	Tese de Investimento: Fundo com mandato flexível, que pode se posicionar em CRIs indexados ao CDI e/ou a índices de inflação, aproveitando os movimentos de mercado. Toma mais risco, mas o potencial de retorno também é maior.	Tese de Investimento: Carteira bastante diversificada, com previsibilidade na geração de caixa e rentabilidade aderente ao benchmark. Relação risco retorno atraente, liquidez significativa (um dos fundos mais líquidos do mercado) e tocado por uma equipe experiente e diligente.
Setor: Ativos Financeiros	Setor: Ativos Financeiros	Setor: Ativos Financeiros	Setor: Ativos Financeiros

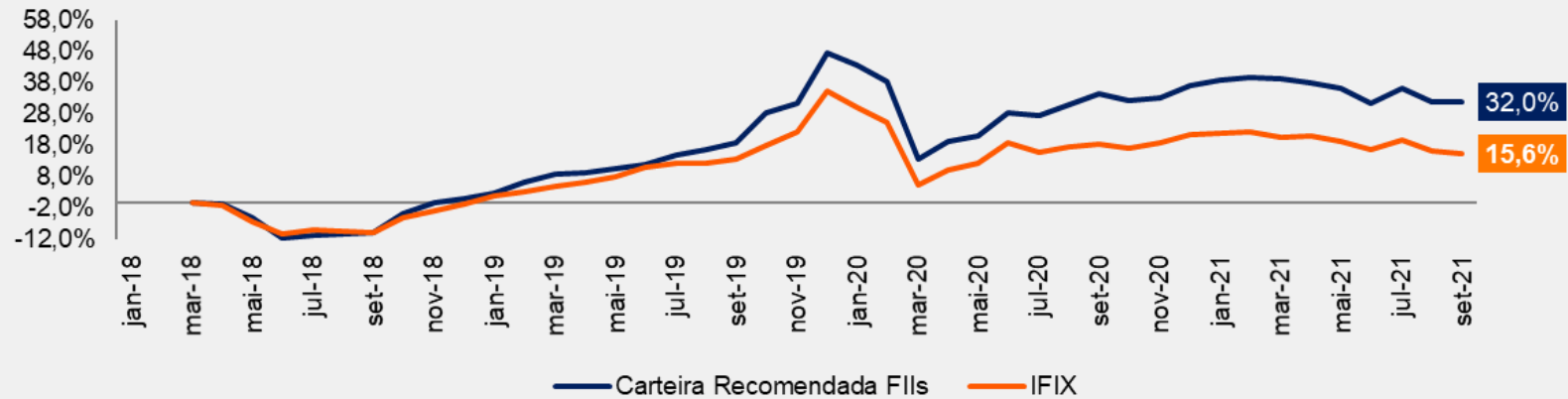
Fontes: Estimativas Itaú BBA e Fundos. O DY indicado é calculado como o dividendo pago pelo fundo dentro do mês corrente, multiplicado por 12, e dividido pelo preço da cota mais recente.

Carteira Recomendada de Fundos Imobiliários

Composição

Fundo	Código	Setor	Peso (%)	Liquidez Diária (R\$ milhões) 6 meses	Valor de Mercado (R\$ bi)	VM / VP	Data de Inclusão
CSHG Renda Urbana	HGRU11	Misto	11,1%	5,5	2,14	0,99	06/02/2020
Vinci Logística	VILG11	Logístico	11,1%	4,3	1,59	0,93	10/08/2020
Bresco Logística	BRCO11	Logístico	11,1%	3,3	1,50	0,94	15/08/2021
VBI Log	LVBI11	Logístico	11,1%	2,6	1,20	0,89	07/06/2021
RBR Properties	RBRP11	Misto	11,1%	2,5	0,92	0,87	18/11/2020
Kinea Índice de Preços	KNIP11	Ativos Financeiros	11,1%	12,2	6,23	1,04	06/04/2020
CSHG Recebíveis Imobiliários	HGCR11	Ativos Financeiros	11,1%	2,9	1,29	1,01	06/04/2020
Kinea High Yield	KNHY11	Ativos Financeiros	11,1%	2,1	1,15	1,08	15/08/2021
Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	Ativos Financeiros	11,1%	5,6	3,71	0,96	14/09/2021

Retorno Total



Fontes: Estimativas Itaú BBA e Economática. Retornos atualizados em 14 de setembro de 2021. Retorno total da Carteira e IFIX são medidos a partir do lançamento da Carteira, em 04 de abril de 2018. Não estimamos valor justo ou atribuímos ratings para fundos de Ativos Financeiros, por se tratarem de portfólios de instrumentos de renda fixa, exclusivamente.

Kinea Rendimentos Imobiliários

KNCR11 – Div. Yield 6,3%; P/VP: 0,96x.

■ **Tese de Investimento.** Um dos fundos mais conhecidos do mercado, o KNCR11 tem por objetivo investir em CRIs indexados ao CDI. Atualmente, são mais de 39 milhões de cotas emitidas, que estão nas mãos de cerca de 71,3 mil cotistas e somam um Patrimônio Líquido de R\$ 3,9 bilhões – seguindo nossa estratégia conservadora para ativos financeiros, optamos pelo KNCR11 por conta de seu tamanho, de sua liquidez (média de R\$ 5,5 milhões nos últimos 6 meses) e pela equipe de gestão da Kinea, a qual confiamos bastante. Atualmente, o fundo conta com uma carteira diversificada (52 CRIs) e com boas estruturas de garantias, além de um LTV médio confortável*. Ademais, apenas 3 ativos detêm participação superior a 5% no portfólio (Ed. BFC, MRV Engenharia e JHSF Malls). Considerando a diversificação da carteira, a relação de risco e retorno do fundo e o cenário atual de aperto monetário (leia-se alta da taxa Selic), acreditamos que o KNCR11 é uma opção de investimento interessante, que visa previsibilidade na distribuição de rendimentos e proteção contra momentos mais voláteis.

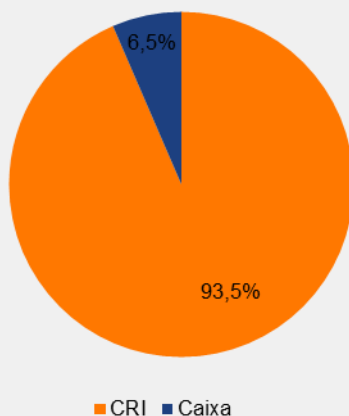
■ Catalisadores.

- Gestão experiente;
- Carteira pulverizada;
- Qualidade do risco de crédito;
- Garantias reais;
- LTV médio confortável*;
- Possibilidade de aumento nos proventos para o curto prazo, pois a carteira deve acompanhar as movimentações da taxa básica de juros;
- Proteção da carteira contra movimentos de mercado mais voláteis.

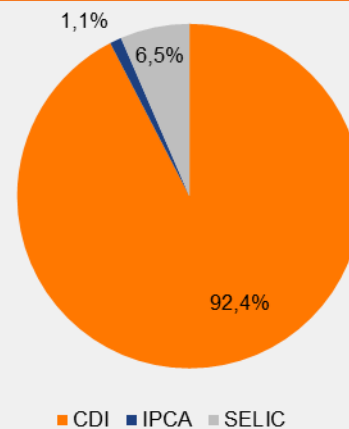
■ Riscos.

- Risco de crédito dos devedores dos CRIs detidos pelo fundo;
- Risco de pré-pagamento;
- Risco de liquidez, pois grandes movimentações podem mexer com as cotações a mercado.

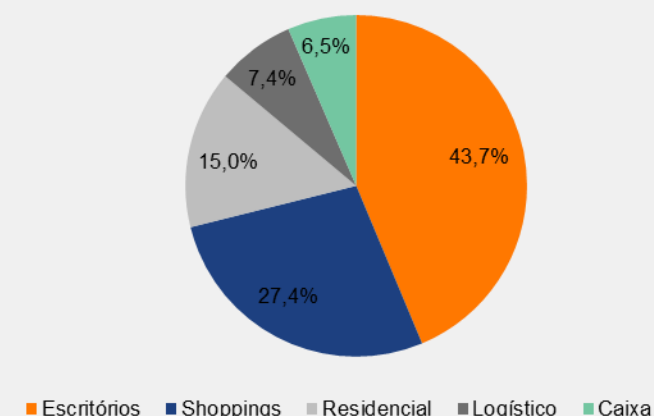
Alocação por Instrumento



Alocação por Indexador



Alocação por Setor



Fonte: Kinea e Itaú BBA.

6

*LTV (loan to value): números abaixo de 50% são interessantes e atrativos. De maneira simples, o LTV é a relação do volume total 'emprestado' pelo CRI e suas garantias. Por exemplo: se o CRI financiou R\$ 50 milhões para um projeto e as garantias somam R\$ 100 milhões, temos um LTV de 50% ((R\$ 50 milhões/R\$ 100 milhões)*100).

Kinea Rendimentos Imobiliários

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

Destaques

Último relatório gerencial divulgado: agosto

- Em ago/21, o fundo apresentava alocação em CRI equivalente a 93,5% do seu patrimônio, com 6,5% em caixa;
- O portfólio do fundo conta com 52 CRIs. Quanto a sua alocação, 43,7% está voltada para o setor de lajes corporativas, 27,4% para shopping centers, 15% para o setor residencial e 7,4% para os galpões logísticos. Considerando a alocação por indexador, 92,4% estava alocado em CDI, 1,2% em IPCA e 6,5% em Selic (caixa do fundo). Os principais ativos do portfólio hoje são: JHSF Malls, MRV Engenharia e Ed. BFC;
- Em ago/21, a gestão realizou alocações em novos ativos com volume total de R\$ 143,9 milhões e taxa média de CDI + 2,33%, distribuídas entre as seguintes operações: CRI Trisul – R\$ 12 milhões com taxa de CDI + 2,00%; CRI Edifício Luna – R\$ 50 milhões com taxa de CDI + 2,50%; CRI Helbor Estoque – R\$ 59 milhões com taxa de CDI + 2,00%; CRI Cidade Matarazzo – R\$ 15 milhões com taxa de CDI + 3,50%; e CRI Even – R\$ 7,9 milhões com taxa de CDI + 2,00%;
- Em relatório gerencial, os gestores destacaram que o KNCR11 tem como objetivo o investimento em uma carteira de CRIs de baixo risco com remuneração pós-fixada, atrelada à Taxa DI + prêmio de risco. Dessa maneira, a rentabilidade resultante do fundo foi bastante afetada nos últimos meses em virtude do baixo patamar da Selic. Por outro lado, as elevações esperadas da taxa base de juros (Selic) terão o efeito oposto, contribuindo para um incremento na rentabilidade do veículo. Esse aumento esperado da Selic foi confirmado nas últimas reuniões do Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central, onde a Selic foi elevada sucessivamente, resultando numa taxa de 5,25% ao ano;
- De acordo com nossa área macro, as projeções para a taxa Selic no final do ano subiram de 7,5% para 8,25%, aumentando a atratividade e a projeção de rendimentos futuros para o KNCR11. Para 2022, a revisão também foi feita, com a projeção subindo de 7,5% para 9%;
- Considerando o último rendimento do fundo, de R\$ 0,50 por cota, o yield anualizado fica na faixa de 6%, abaixo da mediana dos fundos imobiliários de ativos financeiros (11,2%). De fato, o yield anualizado do KNCR11 não chama tanta atenção, mas como comentamos anteriormente, o fundo entra no portfólio como um 'porto seguro' para os próximos meses, com intuito de amenizar movimentos de volatilidade do mercado e surfar o ciclo de aperto monetário que vem se desenhando;
- Riscos: O principal risco ao qual este fundo está exposto seria um possível default de algum dos ativos que o fundo tem na carteira, podendo afetar diretamente os proventos distribuídos.

Nome	Kinea Rendimentos Imobiliários
Código	KNCR11
Valor Patrimonial (R\$ MM)	3.879
Data Inicial	12/11/2012
Tipo de fundo	Recebíveis Imobiliários
Presença Pregão %	100
Renda Garantida	Não
Gestor	Kinea

Performance ⁴	KNCR11	Vs. IFIX
No mês	2,4	5,1
No ano	12,5	16,7
Em 12M	11,0	12,2
	Dividend Yield %	% CDI Líq³
No mês ¹	0,49	153
No ano ¹	3,22	203
Em 12M ¹	4,32	207
Em 12M ²	4,10	197
TIR 12M (a.a.)		10,84
TIR Desde o Lançamento (a.a.)		9,12

Mês	Data "ex-1"	Valor	Taxa ⁵
set/20	30/set/20	0,25	0,28%
out/20	30/out/20	0,25	0,27%
nov/20	30/nov/20	0,30	0,34%
dez/20	30/dez/20	0,43	0,49%
jan/21	29/jan/21	0,28	0,31%
fev/21	26/fev/21	0,25	0,28%
mar/21	31/mar/21	0,33	0,35%
abr/21	30/abr/21	0,30	0,32%
mai/21	31/mai/21	0,35	0,39%
jun/21	30/jun/21	0,40	0,44%
jul/21	30/jul/21	0,45	0,48%
ago/21	31/ago/21	0,50	0,53%

1) Provento no período/cotação no início do período

2) Provento no período/cotação no final do período

3) CDI acumulada dos últimos 12 meses.

Considerando alíquota de IR de 22,5%

4) Variação da cota ajustado por provento

5) Taxa = 1-(D/Pu), sendo D=Dividendo e Pu=Preço na última data "com"

Fonte: Kinea, Economatica, Bloomberg

Kinea Rendimentos Imobiliários – Portfólio 1/2

#	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO	% DA CARTER/	SETOR	LTV	GARANTIAS	UF	DURATION	VENCIMENTO DO CRI
1	CRI	19E0966801	JHSF Malls	TRUE	CDI +	1,6%	8,3%	Shoppings	51%	AF, CF e FR	SP, BA e AM	5,78	28/03/2035
2	CRI	19C0177076	MRV Engenharia	GAIA	CDI +	1,0%	7,4%	Residencial	-	AF e CF	SP e RJ	2,27	18/09/2024
3	CRI	19B0168093	Ed. BFC	RBCS	CDI +	1,4%	6,1%	Escritórios	60%	AF e CF	SP	4,46	21/01/2031
4	CRI	19F0923004	São Carlos	RBCS	CDI +	1,1%	4,8%	Escritórios	70%	AF e CF	RJ	6,52	21/06/2034
5	CRI	19L0882476	Almeida Júnior	TRUE	CDI +	1,9%	4,6%	Shoppings	60%	AF, CF e FR	SC	5,25	19/12/2029
6	CRI	17I0141606	Ed. EZ Tow er	RBCS	CDI +	1,8%	4,2%	Escritórios	70%	AF e CF	SP	5,24	18/11/2032
7	CRI	17I0141643	Ed. EZ Tow er	RBCS	CDI +	1,8%	4,2%	Escritórios	70%	AF e CF	SP	5,24	18/11/2032
8	CRI	16H0248183	BR Properties	RBCS	CDI +	1,5%	3,3%	Escritórios	50%	AF e CF	SP	3,48	20/08/2030
9	CRI	16H0248445	BR Properties	RBCS	CDI +	1,5%	3,3%	Escritórios	50%	AF e CF	SP	3,48	20/08/2030
10	CRI	19A1316808	Ed. Eldorado	RBCS	CDI +	1,4%	2,8%	Escritórios	60%	AF e CF	SP	4,46	21/01/2031
11	CRI	17J0104526	Ed. WT Morumbi	CIBR	CDI +	1,5%	2,7%	Escritórios	59%	AF e CF	SP	2,73	17/10/2028
12	CRI	20J0812325	Edifício Luna	ISEC	CDI +	2,5%	2,6%	Escritórios	40%	AF, CF e FR	SP	3,88	19/10/2026
13	CRI	15K0641039	Partage Empreendimentos	HBTS	CDI +	2,0%	2,4%	Escritórios	65%	AF e CF	SP	3,79	10/12/2029
14	CRI	17F0035000	Aliansce	RBCS	CDI +	1,5%	2,4%	Shoppings	70%	AF e CF	RJ	4,23	19/06/2029
15	CRI	16C0208472	Iguatemi Shoppings	RBCS	CDI +	1,3%	2,4%	Shoppings	60%	AF e Aval	SP	5,27	19/03/2035
16	CRI	19D0618118	Cyrela	RBCS	CDI +	0,3%	2,3%	Residencial	-	-	-	1,90	09/04/2024
17	CRI	16E0707976	BR Malls	RBCS	CDI +	1,8%	2,3%	Shoppings	70%	AF e CF	MG	3,46	27/05/2031
18	CRI	15L0736524	Iguatemi Shoppings	RBCS	CDI +	1,3%	2,3%	Shoppings	60%	AF e Aval	SP	5,70	19/12/2034
19	CRI	16L0194496	Ed. Vivo	RBCS	CDI +	1,7%	2,2%	Escritórios	48%	AF e CF	SP	3,10	15/12/2028
20	CRI	20B0820360	Galpões logísticos	ISEC	CDI +	2,0%	1,8%	Logístico	31%	AF e CF	SP e RJ	4,01	30/01/2030
21	CRI	19H0000001	BTG Malls	VERT	CDI +	1,6%	1,8%	Shoppings	54%	AF e CF	SP	0,60	17/11/2022
22	CRI	19L0810874	SuperFrio	ISEC	CDI +	1,5%	1,7%	Logístico	43%	AF	SP, SC e PR	1,67	11/07/2025
23	CRI	19L0906036	Helbor Estoque	HBTS	CDI +	2,0%	1,5%	Residencial	80%	AF	SP	5,25	19/12/2029
24	CRI	19C0252222	MRV Engenharia	GAIA	CDI +	1,1%	1,4%	Residencial	-	AF e CF	SP e RJ	2,29	01/04/2024
25	CRI	20L0456719	Ed. iTow er	ISEC	CDI +	2,5%	1,4%	Escritórios	60%	AF e CF	SP	4,90	20/12/2035
26	CRI	17K0226746	Grupo Mateus	TRUE	CDI +	2,7%	1,2%	Logístico	60%	AF	MA	1,59	27/11/2024

Fonte: Kinea

Kinea Rendimentos Imobiliários – Portfólio 2/2

#	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO	% DA CARTEIRA	SETOR	LTV	GARANTIAS	UF	DURATION	VENCIMENTO DO CRI
27	CRI	15L0676664	Lojas Havan	TRUE	CDI +	2,5%	1,1%	Logístico	50%	AF e CF	SP	2,63	14/12/2027
28	CRI	18C0803962	Shopping Paralela	CIBR	CDI +	1,9%	0,9%	Shoppings	50%	AF e CF	BA	1,59	27/11/2024
29	CRI	18C0803997	Shopping Granja Vianna	CIBR	CDI +	1,9%	0,9%	Shoppings	35%	AF e CF	SP	4,95	16/03/2033
30	CRI	20I0597382	Tecnisa	TRUE	CDI +	2,9%	0,7%	Residencial	-	AF	SP	1,83	13/03/2024
31	CRI	20A0934859	Ed. Vera Cruz	VERT	CDI +	2,0%	0,7%	Escritórios	60%	AF e CF	SP	5,15	17/01/2035
32	CRI	19B0166684	Ed. Flamengo	RBCS	CDI +	1,4%	0,7%	Escritórios	60%	AF e CF	RJ	4,46	21/01/2031
33	CRI	20I0719702	Shp. Praia de Belas	HBTS	CDI +	2,8%	0,6%	Shoppings	50%	AF, CF, FR e	SP	4,57	20/08/2035
34	CRI	20B0817042	Ed. Corporativo Jardins	GAIA	CDI +	2,0%	0,6%	Escritórios	75%	AF e CF	SP	3,08	14/02/2030
35	CRI	20L0709907	Shp. Paralela	ISEC	CDI +	3,7%	0,5%	Shoppings	65%	AF e CF	BA	3,87	01/12/2032
36	CRI	19J0713628	Even	TRUE	CDI +	1,8%	0,5%	Residencial	66%	AF	SP e RS	1,90	23/10/2024
37	CRI	21E0705635	CD SBC e Extrema	ISEC	CDI +	2,1%	0,4%	Logístico	60%	AF e CF	SP e MG	0,94	09/08/2023
38	CRI	20J0894745	Ed. Haddock 347	RBCS	CDI +	2,5%	0,4%	Escritórios	55%	AF, CF e FR	SP	1,77	08/10/2025
39	CRI	21H0921792	Cidade Matarazzo	TRUE	CDI +	3,5%	0,4%	Residencial	70%	AF, CF e FR	SP	-	15/08/2031
40	CRI	18K1252620	Shopping Metrô Tatuapé	HBTS	CDI +	1,4%	0,3%	Shoppings	51%	AF, CF e FR	SP	2,84	07/12/2027
41	CRI	19C0337001	Trisul	HBTS	CDI +	2,0%	0,3%	Residencial	57%	AF e CF	SP	2,29	01/04/2024
42	CRI	21C0749579	Ed. Souza Aranha	RBCS	CDI +	2,8%	0,3%	Escritórios	60%	AF, CF e FR	SP	3,99	17/03/2031
43	CRI	19G0311661	Lajes Faria Lima	HBTS	CDI +	1,9%	0,3%	Escritórios	65%	AF e CF	SP	0,60	17/11/2022
44	CRI	21F0968384	Ed. Fujitsu	RBCS	CDI +	2,6%	0,2%	Escritórios	65%	AF e CF	SP	0,75	22/03/2023
45	CRI	20G0662637	Ed. Morumbi	TRUE	CDI +	2,6%	0,2%	Escritórios	60%	AF e CF	SP	0,89	24/07/2023
46	CRI	18C0765059	Even	HBTS	CDI +	2,0%	0,2%	Residencial	-	-	-	1,59	27/11/2024
47	CRI	18L1179520	CD Via Varejo	BARI	CDI +	2,2%	0,2%	Logístico	60%	AF e CF	RJ	2,84	07/12/2027
48	CRI	20F0849801	Helbor	ISEC	CDI +	2,9%	0,1%	Residencial	-	AF	SP	4,01	30/01/2030
49	CRI	19E0309835	São Carlos	CIBR	CDI +	3,8%	0,1%	Escritórios	70%	AF e CF	RJ	1,90	09/04/2024
50	CRI	14K0209085	Magazine Luíza	NOVA	IPCA +	7,3%	0,9%	Logístico	50%	AF	SP	2,48	12/11/2026
51	CRI	19L0882449	Partage Empreendimentos	RBCS	IPCA +	5,1%	0,3%	Escritórios	65%	AF e CF	SP	5,77	25/12/2034
52	CRI	11L0018659	Petrobras	RBCS	IPCA +	6,0%	0,0%	Escritórios	-	-	-	1,25	15/12/2023
53	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	6,5%	Caixa	-	-	-	-	-

Fonte: Kinea

Exoneração de Responsabilidade

Informações Relevantes

1. Este relatório foi elaborado pelo Itaú Unibanco, sociedade regulada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e distribuído pelo Itaú Unibanco, pela Itaú Corretora de Valores S.A. e pelo Itaú BBA. Itaú BBA é uma marca usada pelo Itaú Unibanco.
2. Este relatório não constitui e nem deve ser interpretado como sendo uma oferta de compra ou venda ou como uma solicitação de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro, ou de participação em uma determinada estratégia de negócios em qualquer jurisdição. As informações contidas neste relatório foram consideradas razoáveis na data em que o relatório foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. O Itaú Unibanco ou qualquer de suas afiliadas ("Grupo Itaú Unibanco") não dá nenhuma segurança ou presta garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida das estratégias de investimentos, mercados ou desdobramentos nele abordados. As opiniões, estimativas e/ou projeções expressas neste relatório refletem a opinião atual do analista responsável pelo conteúdo deste relatório na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. Os preços e disponibilidades dos instrumentos financeiros são meramente indicativos e sujeitos a alterações que não estão no controle do Itaú Unibanco. O Itaú Unibanco ou qualquer de suas afiliadas não tem obrigação de atualizar, modificar ou alterar este relatório e/ou de informar o leitor sobre qualquer alteração em seu conteúdo, salvo quando do encerramento da cobertura dos emissores dos valores mobiliários abordados neste relatório.
3. O analista responsável pela elaboração deste relatório, destacado em negrito, certifica que as opiniões expressas neste relatório refletem, de forma precisa, única e exclusiva, suas visões e opiniões pessoais a respeito de todos os emissores ou valores mobiliários por eles analisados, e que foram produzidas de forma independente e autônoma, inclusive em relação ao Itaú Unibanco, à Itaú Corretora e ao Itaú BBA e a qualquer de suas afiliadas. Uma vez que as opiniões pessoais dos analistas de investimento podem ser divergentes entre si, o Itaú Unibanco, a Itaú Corretora, o Itaú BBA e/ou qualquer de suas afiliadas podem ter publicado ou vir a publicar outros relatórios que não sejam consistentes com e/ou que cheguem a conclusões diversas das apresentadas neste relatório.
4. O analista responsável pela elaboração deste relatório não está registrado e/ou não é qualificado como analista de pesquisas junto à NYSE ou à FINRA, nem é de qualquer forma associado à Itaú BBA USA Securities, Inc., e, portanto, não está sujeito às disposições da Norma 2242 sobre comunicações com uma empresa objeto de análise, aparições públicas e transações com valores mobiliários mantidos em uma conta de analista de pesquisas.
5. Parte da remuneração dos analistas é determinada com base no total das receitas do Itaú Unibanco e de algumas de suas afiliadas, inclusive nas receitas decorrentes da prestação de serviços de banco de investimento. Não obstante, o analista responsável pelo conteúdo deste relatório certifica que nenhuma parcela de sua remuneração esteve, está ou estará, direta ou indiretamente, relacionada a quaisquer recomendações ou opiniões específicas contidas neste relatório.
6. Os instrumentos financeiros discutidos neste relatório podem não ser adequados para todos os investidores. Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades específicas de qualquer investidor em particular. Os investidores que desejem adquirir ou negociar os valores mobiliários cobertos neste relatório devem obter informações e documentos pertinentes, a fim de que possam formar sua própria convicção sobre o investimento nos valores mobiliários. Os investidores devem obter orientação financeira, contábil, jurídica, econômica e de mercado independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento em relação aos valores mobiliários do emissor(es) avaliado(s) neste relatório. A decisão final em relação aos investimentos deve ser tomada por cada investidor, levando em consideração os vários riscos, tarifas e comissões envolvidos. Caso um instrumento financeiro seja expresso em uma moeda que não a do investidor, uma alteração nas taxas de câmbio pode impactar adversamente seu preço, valor ou rentabilidade. Os rendimentos dos instrumentos financeiros podem apresentar variações e, conseqüentemente, o preço ou valor dos instrumentos financeiros pode aumentar ou diminuir, direta ou indiretamente. Rentabilidade passada não é necessariamente indicativa de resultados futuros, e nenhuma segurança ou garantia, de forma expressa ou implícita, é dada neste relatório em relação a desempenhos futuros ou a qualquer outro aspecto. O Itaú Unibanco e suas afiliadas se eximem de toda e qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou de seu conteúdo. Ao utilizar tal relatório o investidor obriga-se, de forma irrevogável e irretirável, a manter o Itaú Unibanco e/ou qualquer de suas afiliadas, indenem em relação a quaisquer pleitos, reclamações e/ou prejuízos.
7. Este relatório não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito do Itaú Unibanco. O presente relatório e seu conteúdo devem ser tratados para uso exclusivo.
8. Conforme exigido pelas regras da Comissão de Valores Mobiliários o(s) analista(s) responsável(is) pela elaboração do presente relatório indica(m) no quadro abaixo "Informações Relevantes" situações de potencial conflito de interesses.

Observação Adicional nos relatórios distribuídos no (i) Reino Unido e Europa: O único propósito deste material é fornecer informação apenas, e não constitui ou deve ser interpretado como proposta ou solicitação para aderir a qualquer instrumento financeiro ou participar de qualquer estratégia de negócios específica. Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados a todos os investidores e são voltados somente a Contrapartes Elegíveis e Profissionais, conforme definição da Autoridade de Conduta Financeira. Este material não leva em consideração os objetivos, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer cliente em particular. Os clientes precisam obter aconselhamento financeiro, legal, contábil, econômico, de crédito e de mercado individualmente, com base em seus objetivos e características pessoais antes de tomar qualquer decisão fundamentada na informação aqui contida. Ao acessar este material, você confirma estar ciente das leis em sua jurisdição referentes a provisão e venda de produtos de serviço financeiro. Você reconhece que este material contém informações proprietárias e concorda em manter esta informação somente para seu uso exclusivo. O Itaú BBA International plc (IBBAInt) se isenta de qualquer obrigação por perdas, sejam diretas ou indiretas, que possam decorrer do uso deste material e de seu conteúdo e não tem obrigação de atualizar a informação contida neste documento. Você também confirma que compreende os riscos relativos aos instrumentos financeiros discutidos neste material. Devido a regulamentos internacionais, nem todos os instrumentos/serviços financeiros podem estar disponíveis para todos os clientes. Esteja ciente e observe tais restrições quando considerar uma potencial decisão de investimento. O desempenho e previsões passados não são um indicadores fiáveis dos resultados futuros. A informação aqui contida foi obtida de fontes internas e externas e é considerada confiável até a data de divulgação do material, porém o IBBAInt não faz qualquer representação ou garantia quanto à completude, confiabilidade ou precisão da informação obtida por terceiros ou fontes públicas. Informações adicionais referentes aos produtos financeiros discutidos neste material são disponibilizadas mediante solicitação. O Itaú BBA International plc tem escritório registrado no endereço 20th floor, 20 Primrose Street, London, United Kingdom, EC2A 2EW e é autorizado pela Prudential Regulation Authority e regulamentado pela Financial Conduct Authority e pela Prudential Regulation Authority (FRN 575225) – O braço em Lisboa do Itaú BBA International plc é regulamentado pelo Banco de Portugal para conduzir negócios. O Itaú BBA International plc tem escritórios de representação na França, Alemanha e Espanha autorizados a conduzir atividades limitadas e as atividades de negócios conduzidas são regulamentadas por Banque de France, Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) e Banco de España, respectivamente. Contate seu gerente de relacionamento se tiver perguntas; **(ii) U.S.A.:** O Itaú BBA USA Securities, Inc., uma empresa membra da FINRA/SIPC, está distribuindo este relatório e aceita a responsabilidade pelo conteúdo deste relatório. Qualquer investidor norte-americano que receba este relatório e que deseje efetuar qualquer transação com os valores mobiliários analisados neste documento deve fazê-lo com o Itaú BBA USA Securities, Inc. at 540 Madison Avenue, 24th Floor, New York, NY 10022.; **(iii) Oriente Médio:** Este relatório é distribuído pela Itaú Middle East Limited. A Itaú Middle East Limited é regulamentada pela Autoridade de Serviços Financeiros de Dubai, com endereço na Suite 305, Level 3, Al Fattan Currency House, Dubai International Financial Centre, PO Box 482034, Dubai, United Arab Emirates. Este material é voltado somente a Clientes Profissionais (conforme definição do módulo DFSA Conduta de Negócios) e outras pessoas não devem tomar decisões com base no mesmo; **(iv) Brasil:** Itaú Corretora de Valores S.A., uma controlada do Itaú Unibanco S.A. é autorizada pelo Banco Central do Brasil e aprovada pela CVM a distribuir este relatório. Se necessário, contate o Serviço de atendimento a clientes: 4004-3131* (caital e regiões metropolitanas) ou 0800-722-3131 (outras localizações) durante horário comercial, horário do Brasil. Se ainda necessitar de outro canal de atendimento após a utilização dos outros, favor ligar para: 0800-570-0011 (horário comercial), ou escrever para a caixa postal 67.600, São Paulo –SP, CEP 03162-971.* custo de uma chamada local

Informações Relevantes – Analistas

Analistas	Itens de Divulgação			
	1	2	3	4
Larissa Nappo				
Marcelo Potenza				

1. O(s) analista(s) de valores mobiliários envolvidos na elaboração deste relatório tem vínculo com pessoa natural que trabalha para o(s) emissor(es) objeto do relatório de análise.
2. O(s) analista(s) de valores mobiliários, seu(s) cônjuge(s) ou companheiro(s), detêm, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros, ações e/ou outros valores mobiliários objeto deste relatório.
3. O(s) analista(s) de valores mobiliários, seus cônjuges ou companheiros, estão direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto deste relatório.
4. O(s) analista(s) de valores mobiliários, seus cônjuges ou companheiros, possuem, direta ou indiretamente, qualquer interesse financeiro em relação ao(s) emissor(es) dos valores mobiliários analisados neste relatório.