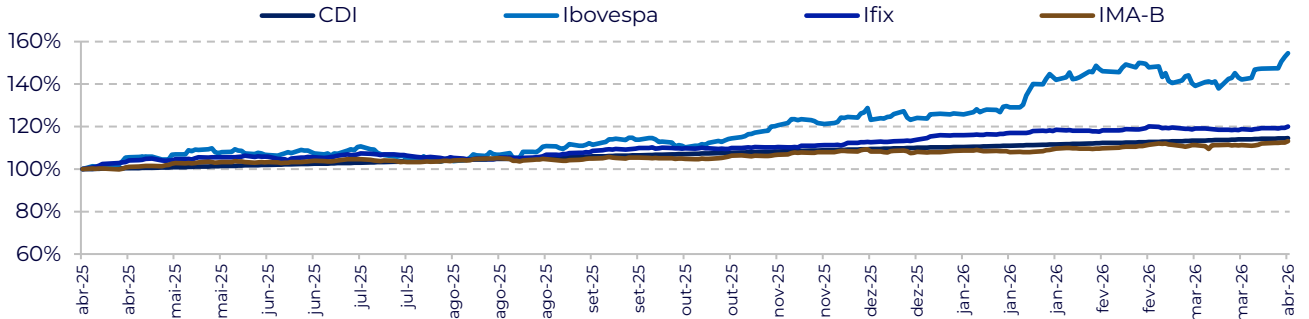


Panorama Macroeconômico

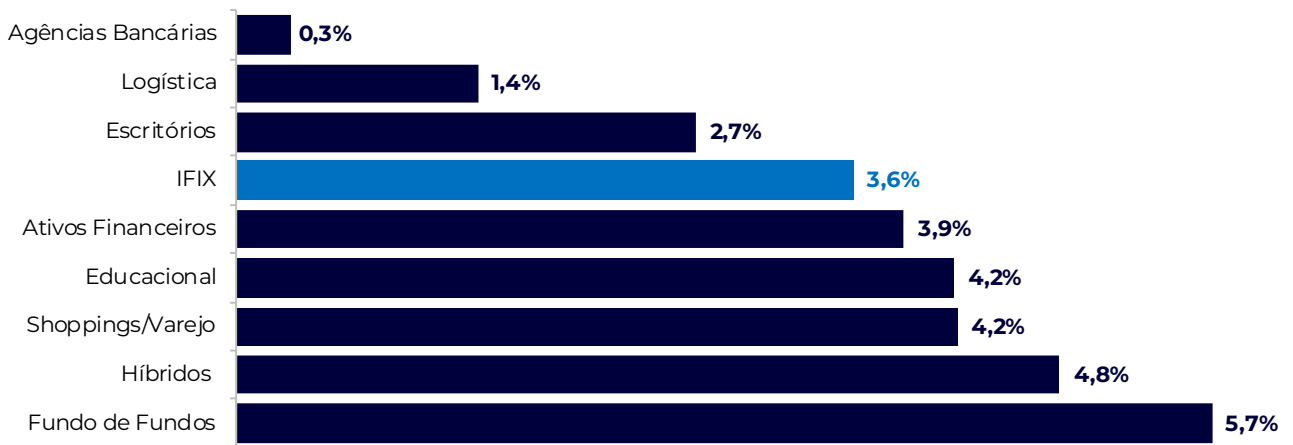
Figura 1. IFIX, Ibovespa, CDI e IMA-B (últimos 12 meses)



Fonte: Safra & Bloomberg

Desempenho Setorial – Acumulado no ano

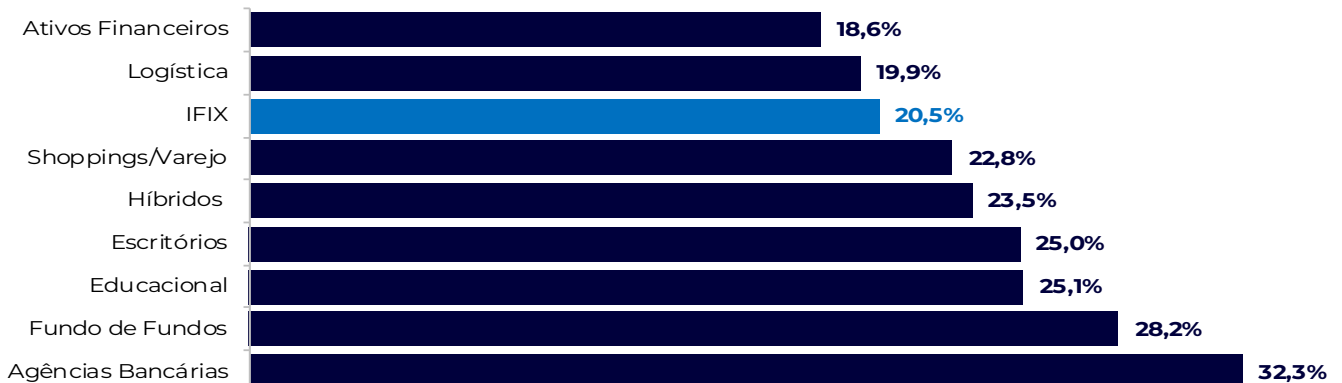
Figura 2. Evolução setorial acumulada no ano



Fonte: Safra & Bloomberg

Desempenho Setorial – Últimos 12 meses

Figura 3. Evolução setorial nos últimos 12 meses

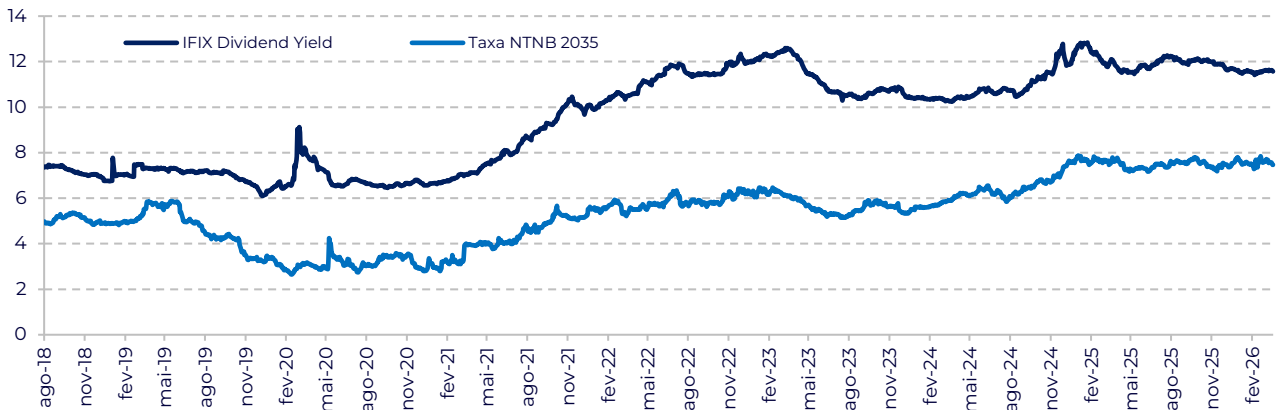


Fonte: Safra & Bloomberg



Dividend Yield – IFIX vs Yield da NTN-B 2035

Figura 4. Evolução do Dividend Yield do Ifix versus Taxa NTN-B 2035



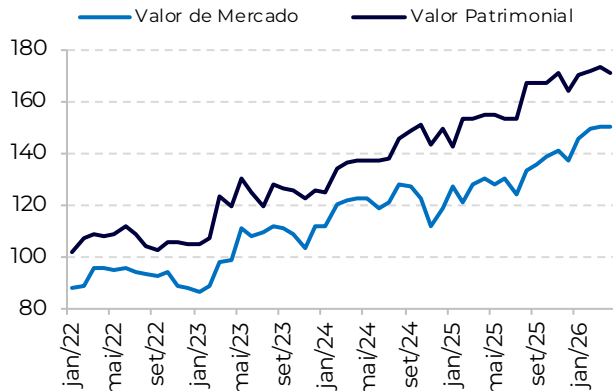
Fonte: Safra & Bloomberg

Prêmio médio 5 anos (div. yield Ifix vs yield NTN-B): 4,81 pp

Prêmio atual (div. yield Ifix vs yield NTN-B): 4,11 pp

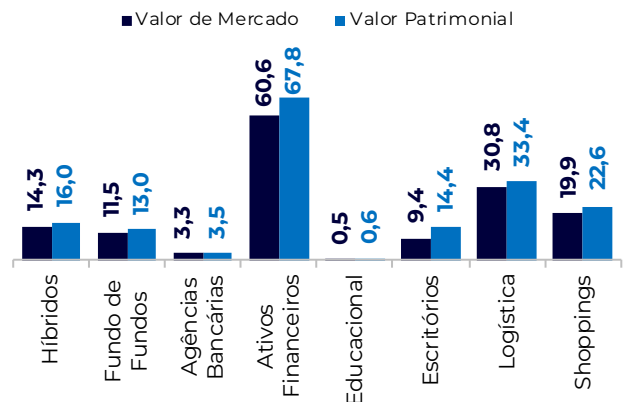
Patrimônio Líquido e Valor de Mercado dos Fundos Imobiliários

Figura 5. Evolução do Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bilhões)



Fonte: Safra & Bloomberg

Figura 6. Valor Patrimonial e Valor de Mercado no mês anterior por segmento (R\$ bilhões)



O gráfico acima evidencia o desconto do valor de mercado dos fundos imobiliários em relação ao valor patrimonial, hoje em 12,33%.

Mercado Imobiliário

Figura 7. Vacância de Escritórios - São Paulo

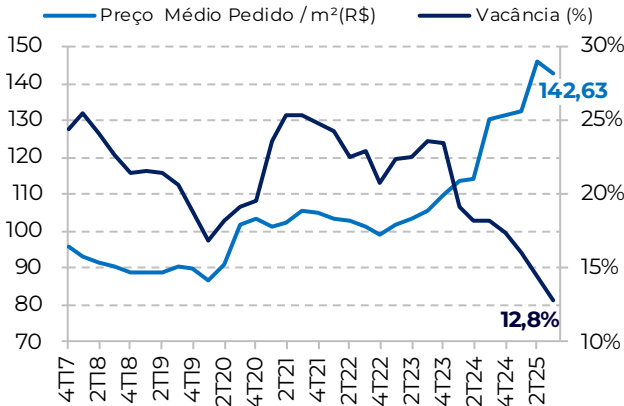
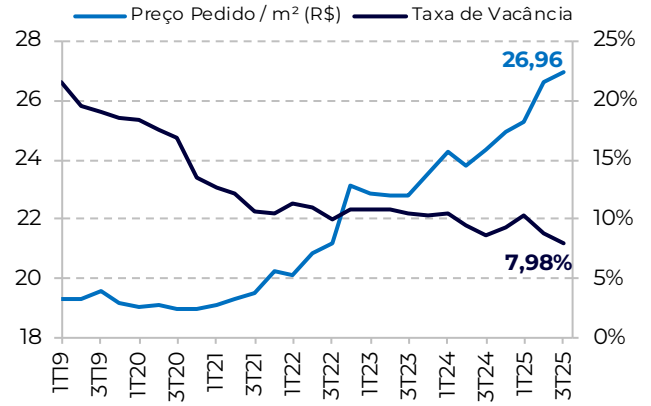


Figura 8. Vacância em Galpões - Brasil



Fonte: Cushman & Wakefield

No 4T25, o mercado de **escritórios** classe A e A+ na região CBD de **São Paulo** registrou **absorção líquida** de 26.645 m², sinalizando continuidade da retomada, embora com ritmo inferior ao observado no 1S25. O destaque foi para JK, Pinheiros e Chucri Zaidan. O **preço** médio chegou a R\$ 144,29/m²/mês, numa trajetória crescente ao longo do ano, Faria Lima permaneceu como região mais valorizada, atingindo R\$ 290,06/m²/mês, e Pinheiros manteve a trajetória de valorização vista ao longo do ano. A taxa de **vacância** encerrou o ano em 12,77%, a menor da série histórica, puxada por Pinheiros e Chucri Zaidan e Rebouças. O ano foi marcado por demanda aquecida, movimentos de expansão seletivas e busca por edifícios mais eficientes e bem localizados.

No 4T25, o mercado de **escritórios** classe A e A+ no **Rio de Janeiro** apresentou uma dinâmica mais alinhada ao padrão estrutural da região, com **absorção líquida** de 6.776 m², com o centro mantendo o protagonismo, Cidade Nova e Orla também registraram saldo positivo. Após sequência de aumentos, o **preço** médio pedido registrou leve acomodação trimestre contra trimestre (R\$ 79,52/m²). A Zona Sul segue como a região mais valorizada (R\$ 160,00/m²), Centro e Cidade Nova apresentaram alta, enquanto a Orla apresentou ajuste pontual nos preços. A escassez de novos empreendimentos desde 2018 mantém o mercado estável, a taxa de **vacância** encerrou o ano em 26,10%.

O 4T25 manteve a trajetória no mercado de **galpões logísticos** e industriais de alto padrão no Brasil, com **absorção líquida** nacional de 422.812 mil m². **São Paulo** novamente liderou com 78% da absorção líquida, enquanto o Rio e Minas Gerais apresentaram desempenho negativo no trimestre. A **vacância** encerrou o ano em 6,56%, queda de 1,47p.p. frente a 2024, mesmo com entrega de 1.375.421m² (6% do estoque total de 2024) de estoque ao longo do ano., refletindo a alta demanda, e os **preços** pedidos subiram para R\$27,89/m²/mês, com destaque positivo para São Paulo (R\$ 30,54/m²/mês). Em **construção** existem 1.188.372m², sendo São Paulo (70%) e Minas Gerais (20%) os destaques.

Fonte: Cushman & Wakefield



Carteira Safra TOP FIIs

Nossa carteira de Fundos Imobiliários apresentou variação de +0,23% (desde 06 de março), contra +0,36% do Índice Ifix no mesmo período, gerando um alfa de -0,13 ponto percentual. Os destaques de performance foram: Patria Recebíveis Imobiliários – HGCR11 (+3,89%), Kinea Unique HY CDI – KNUQ11 (+2,04%) e XP Malls – XPML11 (+1,90%). Nos últimos 12 meses, a carteira apresenta uma valorização de 18,93% versus uma alta de 20,76% do Ifix, um alfa -1,83 pontos percentuais sobre o índice. Desde o início em dezembro/19, a carteira apresenta alta de 47,27% versus alta de 32,73% do Ifix, um alfa de +14,54 pontos percentuais.



Performance da Carteira (12 meses)



Performance da Carteira (12 meses)

	Carteira	Ifix
Em março/26	0,23%	0,36%
No ano	2,61%	3,20%
Últimos 12 meses	18,93%	20,76%
Últimos 36 meses	48,17%	42,26%
Últimos 48 meses	52,38%	39,81%
Desde o Início (Jan/20)	47,27%	32,73%

Meses com performance superior ao Ifix

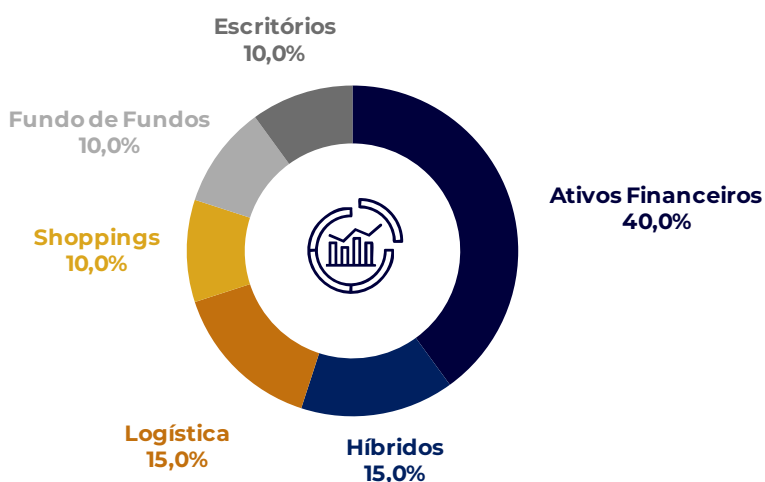
41 de 76 (54%)

Recomendação para Abril

Para o mês de abril, realizamos apenas um ajuste pontual de alocação em nossa carteira. Optamos por reduzir a exposição ao segmento de shoppings, por meio da diminuição de peso em Vinci Shoppings (VISC), diante da ausência de catalisadores de curto prazo. Com isso, aumentamos a exposição ao Bresco Logística (BRCO), aproveitando a recente queda das cotas, vista como uma oportunidade de entrada, uma vez que os fundamentos de médio e longo prazos do ativo permanecem intactos.

Fundo	Código	Segmento	Exposição	Preço (06/03/26) (R\$/cota)	Preço/Valor Patrimonial	Dividend Yield Estimado - 2026
JS Real Estate	JSRE11	Escritórios	10,0%	65,90	0,58	8,6%
TRX Real Estate	TRXF11	Híbridos	7,5%	91,73	0,91	11,8%
Riza Terrax	RZTR11	Híbridos	5,0%	94,11	1,01	12,8%
Guardian Real Estate	GARE11	Híbridos	2,5%	7,79	0,86	11,9%
JS Ativos Financeiros	JSAF11	Fundo de Fundos	10,0%	114,99	0,99	12,9%
Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	7,5%	8,34	0,98	8,8%
Patria Log	HGLG11	Logística	7,5%	157,50	0,95	8,3%
Vinci Shoppings	VISC11	Shoppings	2,5%	109,85	0,93	8,7%
XP Malls	XPML11	Shoppings	7,5%	111,53	1,01	10,0%
Kinea Unique HY CDI	KNUQ11	Ativos Financeiros	7,5%	104,94	1,03	14,9%
Maua Recebíveis	MCCI11	Ativos Financeiros	5,0%	95,80	1,00	12,0%
Patria Crédito Imobiliário IP	PCIP11	Ativos Financeiros	10,0%	83,35	0,90	13,5%
Patria Recebíveis Imobiliários	HGCR11	Ativos Financeiros	10,0%	97,35	0,97	12,9%
Kinea Recebíveis Imobiliários	KNCRI11	Ativos Financeiros	7,5%	105,99	1,03	13,8%
Dividend Yield da Carteira						11,6%

Composição Setorial

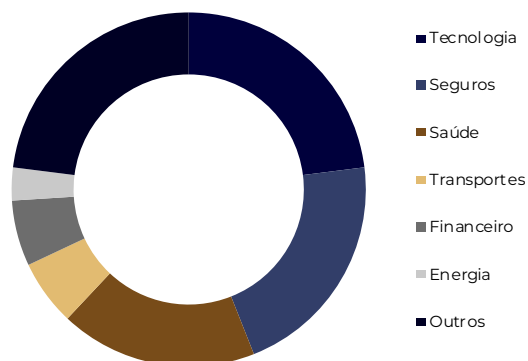
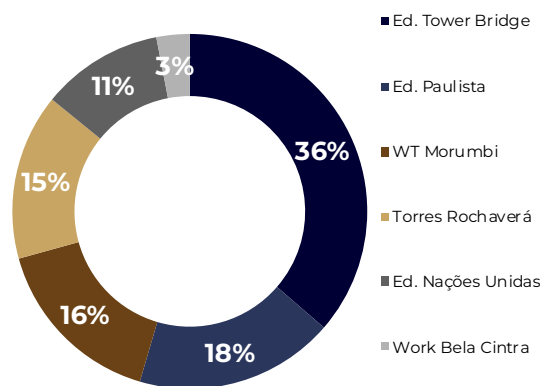


Manutenção

JS Real Estate – JSRE11 (Dividend yield 2026e: 8,6%)

Imóveis (% Receita)

Setor dos Inquilinos (% ABL)



Portfólio:

Conta com o patrimônio de lajes corporativas é dividido em alocação direta em 88% em imóveis e mais 9% de forma indireta, via cotas subordinadas, totalizando ABL de 162 mil m², e mais posição menor em ativos de caixa.

Tese de investimento:

Seu portfólio de imóveis é composto majoritariamente por edifícios AAA que estão localizados em regiões centrais e que contém alta demanda por espaço. A receita imobiliária do fundo é exposta a inquilinos com baixo risco de crédito e sem concentração setorial ou por inquilino, contando com mais de 70 locatários. Adicionalmente, o fundo possui exposição em cotas subordinadas de fundos imobiliários, estratégia esta que abre a possibilidade de maiores ganhos de capital numa eventual venda dos ativos desses fundos. Por fim, o JS Real Estate negocia com um desconto próximo de 35% para o valor patrimonial, mesmo com vacância controlada e decrescente.

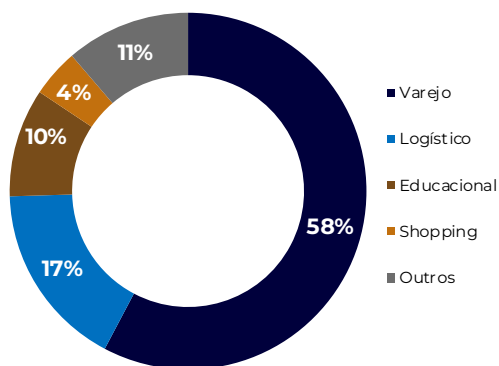
Últimas Notícias:

No último relatório gerencial a gestão informa sobre o pré-pagamento do CRI Rochaverá a dívida de do fundo, removendo, assim, R\$ 135mm do passivo do fundo.

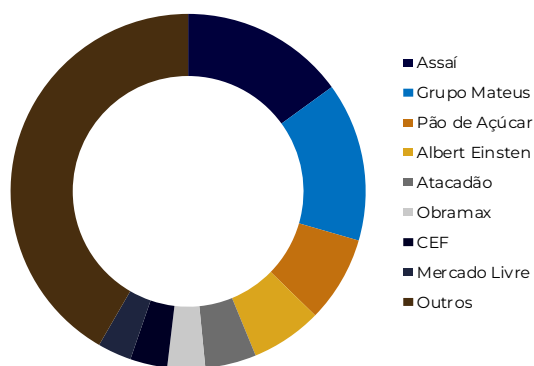
Manutenção

TRX Real Estate - TRXF11 (Dividend yield 2026e: 11,8%)

Perfil dos Imóveis



Inquilinos (% Receita)



Portfólio:

O TRX Real Estate é um fundo que possui 1,3 milhões de m² distribuídos em mais de 120 imóveis espalhados por todo o território nacional. Apresenta grande diversificação tanto nos tipos de imóveis, indo de varejo e logístico a shoppings e hospitais, contando assim com inquilinos como as principais redes varejistas e atacadistas do país, importantes grupos hospitalares e empresas de e-commerce, entre outros.

Tese de investimento:

O fundo possui 70% de seus contratos atípicos, o que conquistando, assim, prazo médio de vencimento de contratos de 12 anos. A gestão do fundo é ativa, focando em busca de ganhos via reciclagem de ativos com recebimentos parcelados, o que gera historicamente proventos linearizados acima do que seria o recorrente do portfólio.

Últimas Notícias:

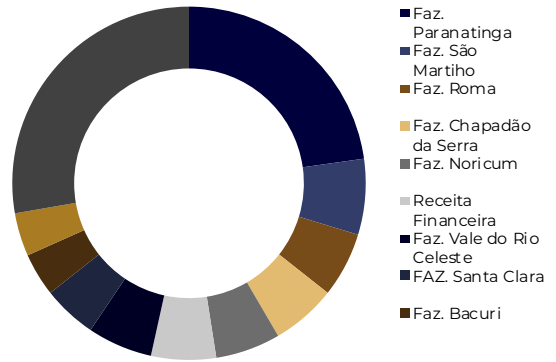
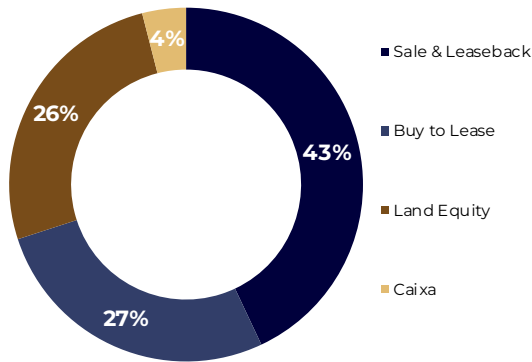
O fundo anunciou a aquisição de lajes locadas ao Hospital Sírio-Libanês pelo valor de R\$ 328,4mm. Operação esta que adiciona 10.051m de ABL ao portfólio, com cap rate de 8%. O imóvel localizado em São Paulo/SP possui selo “Master Imobiliário” e o contrato com o grupo hospitalar é de longo prazo.

Manutenção

Riza Terrax – RZTR11 (Dividend Yield 2026e: 12,8%)

Operações (% Capital Alocado)

Ativos (% da receita)



Portfólio:

O Riza Terrax possui 24 fazendas em seu portfólio que totalizam 84 mil hectares de área total e 55 mil hectares de a área de plantio. Está exposto a culturas como soja, milho, sorgo, algodão e eucalipto, em diferentes regiões produtoras do país, como Piauí, Goias, Mato Grosso, Bahia, Tocantins e Paraná.

Tese de investimento:

O fundo foi pensado para capturar a valorização das terras produtoras no país, como forma de gerar rendimento recorrente conforme as propriedades se valorizam operações de financiamento ao produtor rural e arrendamento foram desenvolvidas (Sale & Leaseback e Buy to Lease). Ao longo do tempo a gestão tem ajustado a alocação-alvo, favorecendo maior alocação em Land Equity devido às assimetrias relevantes para a geração de retornos acima do benchmark. Além disso, o RZTR possui um prazo médio final dos contratos de 10 anos, o que garante certa estabilidade em relação aos futuros rendimentos.

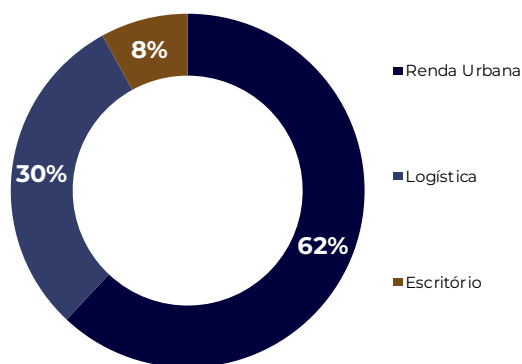
Últimas Notícias:

A gestão tem ajustado a alocação-alvo para se adequar à composição atual da carteira, favorecendo maior alocação em land equity devido às assimetrias relevantes para a geração de retornos acima do benchmark. No último trimestre de 2025 o fundo vendeu a fazenda Clarão da Lua grupos 3 e 4, gerando impacto positivo estimado de R\$ 1,98/cota ao longo do recebimento. As duas primeiras parcelas foram recebidas, o fundo possui ainda 4 parcelas anuais de 137.288,13 sacas de soja com vencimento entre 30/05/2026 a 30/05/2029.

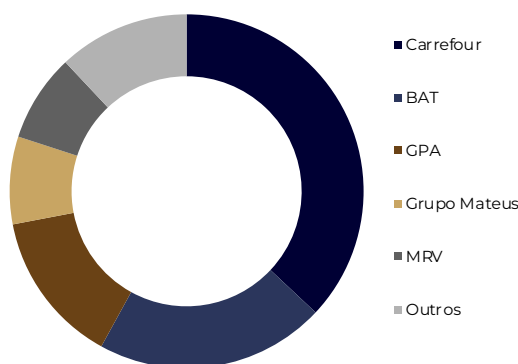
Manutenção

Guardian Real Estate – GARE11 (Dividend yield 2026e: 11,9%)

Tipo de Imóveis (% Receita)



Inquilinos (% Receita)



Portfólio:

A estratégia híbrida nasceu como logística, com o galpão da BAT, mas hoje possui ativos de renda urbana e lajes corporativas. Com a última oferta a expectativa da gestão é de que sejam ao todo 39 imóveis totalizando 463 mil m², divididos em 15 estados. A estratégia conta com quase que a totalidade dos contratos atípicos e aquisições de ativos sem vacância.

Tese de investimento:

O Guardian Real Estate é um fundo mais concentrado quanto à inquilinos, mas o contém 95% de contratos atípicos, tempo médio remanescente dos contratos de mais de 10 anos, o que diminui o risco da tese. O fundo possui participação em cotas subordinadas de FII, adquiridas após a venda de uma carteira de imóveis de renda urbana como uma forma de earn-out, caso a carteira seja revendida com um retorno maior que o mínimo esperado pela cota sênior. A gestão é ativa, especialmente observando a reciclagem de ativos. Une esta gestão ativa com uma estrutura de capital conservadora, o fundo segue com alavancagem negativa, o que vemos como positivo no curto prazo, tanto pelo nível de juros acima do cap rate de diversas operações, quanto por dar a flexibilidade para a gestão de fazer alguma movimentação sem precisar efetivamente de uma janela de mercado para realizar uma nova oferta pública.

Últimas Notícias:

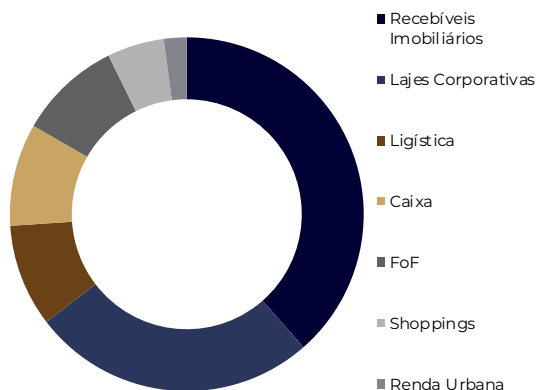
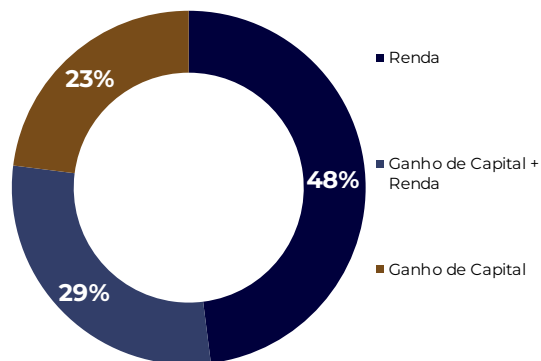
O fundo encerrou uma emissão de cotas ao final de 2025, nem todas as aquisições foram anunciadas por conta do cumprimento das condições precedentes e trâmites operacionais. A expectativa da gestão é de que ao longo do segundo trimestre as posições serão integralizadas no fundo.

Manutenção

JS Ativos Financeiros – JSAF11 (Dividend yield 2026e: 12,9%)

Divisão por estratégia (% PL)

Participação por Segmento (% PL)



Portfólio:

O fundo divide a carteira em: 40% em FII de recebíveis e CRIs diretamente; 40% em fundos de tijolo, como foco em setores mais descontados em relação ao patrimonial (ênfase em lajes corporativas); 10% em FoF e 10% em caixa.

Tese de investimento:

O JSAF divide a a estratégia em três: (i) metade do portfolio para renda (foco no carregamento elevado e sustentável); e a outra metade dividida entre (ii) ganho de capital; (iii) e oportunidades de renda com ganho de capital, aproveitando-se de distorções em fundos que apresentam bom carregamento ou que ficaram muito descontados, gerando assim um carregamento atrativo. A gestão também costuma manter nível de caixa próximo à 10%, para manter a flexibilidade de alocação.

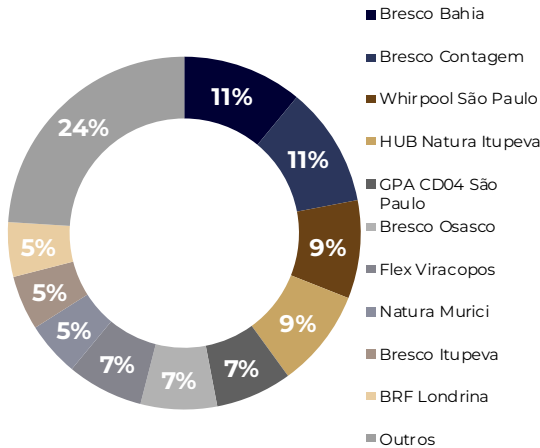
Últimas Notícias:

O fundo apresentou seu relatório gerencial. A gestão segue constituindo reserva de ganhos para manter linear o rendimento à frente.

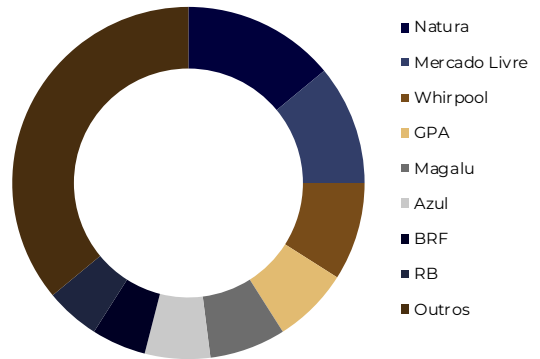
Manutenção

Bresco Logística – BRCO11 (Dividend Yield 2026e: 8,8%)

Imóveis (% Receita)



Inquilinos (% Receita)



Portfólio:

O fundo de logística conta com 14 propriedades, mais de 20 inquilinos e quase 600 mil m² de ABL. Seus imóveis estão localizados em SP, BA, MG, AL, PR, RJ, e RS e possuem uma taxa de ocupação elevada. O foco é manter imóveis de elevada qualidade (A+) last mile.

Tese de investimento:

O Bresco Logístico apresenta ativos bem localizados, metade da ABL está localizada no estado de SP (metade disso até 25km da cidade de São Paulo), mantendo assim elevada liquidez para os imóveis, além de que os custos para o aumento do estoque fizeram com que os aluguéis na região apresentassem valorização real nos últimos anos. Os locatários do fundo são empresas grandes e o prazo médio de locação remanescente é próximo de 5 anos. A gestão tem política de elevar os dividendos de forma a não gerar volatilidade nos proventos, mantendo a estratégia de renda do fundo.

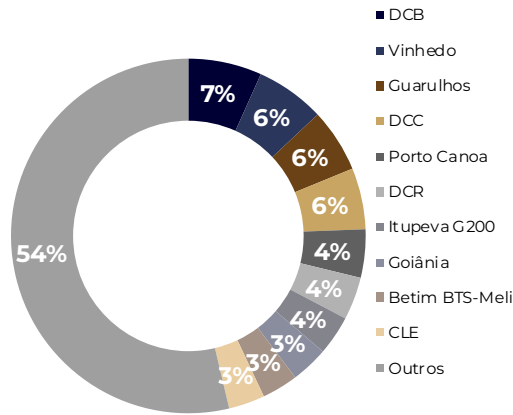
Últimas Notícias:

O fundo comunicou a celebração do Oitavo Aditivo ao contrato de locação do imóvel Bresco Simões Filho com a Pague Menos, prorrogando o prazo da locação por mais 10 anos, com vigência de 1º de abril de 2026 a 1º de abril de 2036; o aditivo prevê reajuste positivo de 9,1% no aluguel, com desconto de R\$ 1,50/m² nos primeiros 12 meses, mudança do índice de reajuste anual para o IPCA/IBGE, aviso prévio de 5 meses para rescisão antecipada e indenização equivalente a 6 aluguéis (ajustada pelo IPCA e proporcional ao prazo remanescente) em caso de saída antecipada, reforçando a previsibilidade de receita, mantendo vacância física zero no imóvel e impactando 2,2% da ABL total do Fundo.

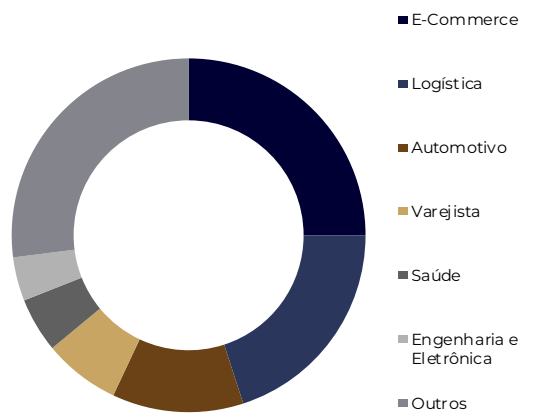
Manutenção

Patria Log – HGLGT11 (Dividend Yield 2026e: 8,3%)

Imóveis (% Receita)



Segmento dos Locatários (% Receita)



Portfólio:

O fundo de logística conta com portfólio, composto por quase 40 ativos em sete estados, totaliza mais de 2 milhões m² de ABL, padrão construtivo majoritariamente AA/AAA, com vacância física de baixa.

Tese de investimento:

O Patria Log está se tornando o maior fundo imobiliário do mercado em valor patrimonial, com as recentes aquisições. A estratégia do fundo é se tornar um ativo de renda, grande a ponto de poder conciliar desenvolvimento de novos ativos, alguma eventual vacância, sem impactar a distribuição mensal. O portfólio é bem localizado, conta com bons ativos, sendo eles majoritariamente AAA/AA. O prazo médio da carteira de locação é de mais de 4 anos. O fundo historicamente apresenta volatilidade menor que o restante do mercado pela consistência de retornos e o baixo desconto frente ao valor patrimonial torna as cotas do fundo uma moeda de troca atrativa para aquisições oportunistas.

Últimas Notícias:

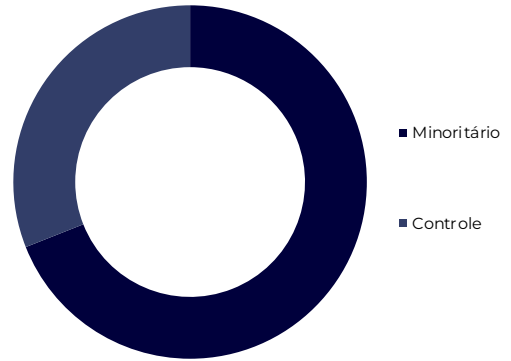
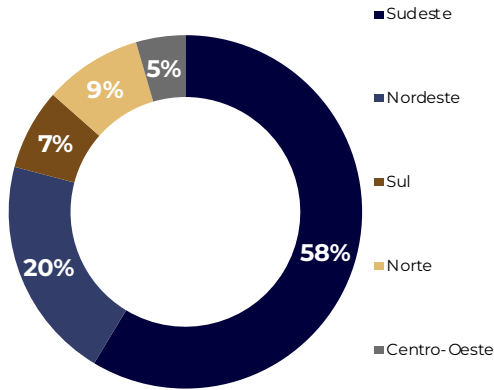
No ativo Guarulhos, a entrada da ABC Internacional reduziu a vacância física caiu para 3,0%. O ativo HGLG Simões Filho está com licenças emitidas, etapas finais para início de funcionamento, expectativa da gestão de que comece a operar já no primeiro semestre.

Manutenção

Vinci Shopping Centers FII – VISC11 (Dividend Yield 2026e: 8,7%)

Regiões Ocupadas (% ABL)

Tipos de Participação (% ABL)



Portfólio:

O portfólio do fundo é composto por mais de trinta shoppings espalhados por todo o país, totalizando mais de 300 mil m² de ABL própria. Ao total os ativos detidos pelo fundo são geridos por 11 administradoras distintas.

Tese de investimento:

A estratégia do VISC consiste em ter participação minoritária em diversos ativos de qualidade e com administração profissional, de forma a se beneficiar da gestão profissional, mas sem ser o único tomador de decisões, aproveitando da expertise de diferentes parceiros. A estratégia permitiu ao VISC uma maior diversificação na carteira, não dependendo de um único ativo para o resultado do fundo.

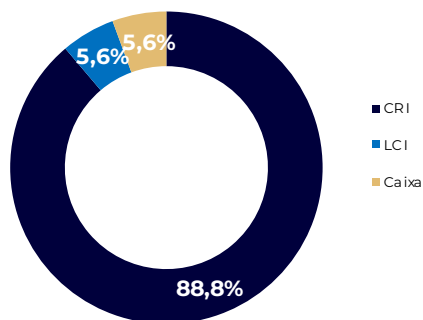
Últimas Notícias:

O VISC concluiu a aquisição de participação correspondente a 10% no BH Shopping pelo valor total de R\$ 285 milhões a serem pagos metade na posse do imóvel e a outra metade dividida em duas vezes, a primeira em 12 a segunda em 18 meses após a posse. A gestão estima um yield médio de 11,3% nos três primeiros anos da operação.

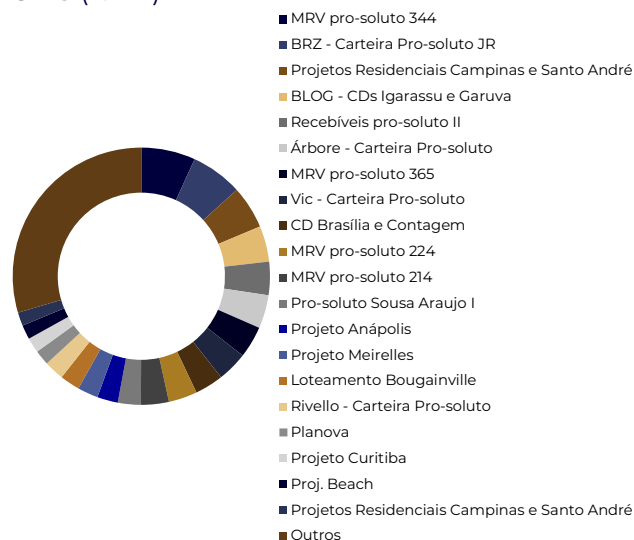
Manutenção

Kinea Unique – KNUQ11 (Dividend Yield 2026e: 14,9%)

Ativos (% PL)



CRIs (% PL)



Portfólio:

O Fundo possui 88,8% de sua carteira alocada em CRI, 5,6% em LCIs e 5,6% em Caixa. Seus ativos são indexados majoritariamente pelo CDI a uma taxa de 4,69% considerando o valor patrimonial.

Tese de investimento:

O KNUQ tem seus 90,7% dos ativos indexados ao CDI +4,79% e 3,8% ao IPCA +12,68%. Sua carteira está alocada majoritariamente no segmento residencial, exclusivamente exposta ao financiamento à incorporação de projetos já lançados e vendidos, minimizando então o risco das operações. Além disso, a indexação ao CDI garantirá elevada de rentabilidade em momentos de juros elevados.

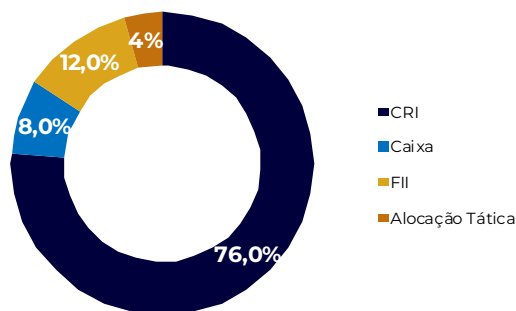
Últimas Notícias:

O fundo apresentou em fevereiro rendimento de R\$1,30 por cota, equivalente a 110,6% do CDI líquido, mantendo consistência próxima à média histórica. A carteira tem duration aproximada de 3,2 anos. No mês o fundo adquiriu R\$ 12,5mi em 3 CRIs com taxa média de CDI+4,92%

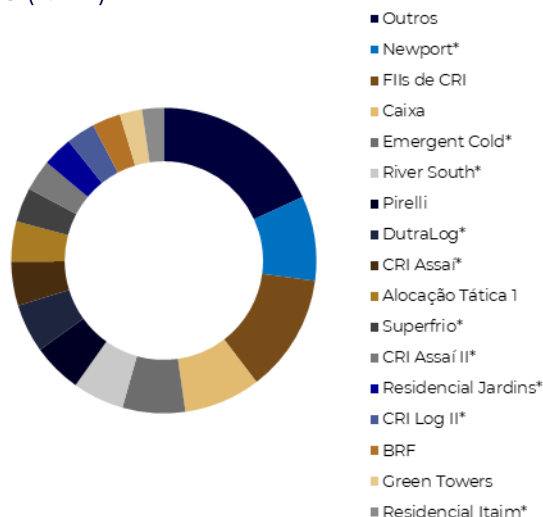
Manutenção

Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – MCCIII (Dividend yield 2025e: 12,0%)

Ativos (% PL)



CRIs (% PL)



Portfólio:

Um fundo de ativos financeiros que possui sua carteira dividida em 76% CRI, 12% FII, 8% Caixa e 4% em Alocações Táticas. O fundo possui um portfólio de CRIs diversificado e com características high grade e possui a seguinte distribuição por segmentos: 55% Logístico, 17% Residencial, 16% Comercial, 11% Varejo Essencial e 1% Hotel. Sua carteira está 98% indexada pelo IPCA, 2% ao CDI.

Tese de investimento:

O fundo possui uma taxa média da carteira de IPCA +9,0%, o que vemos como uma rentabilidade interessante. Ele tem uma boa diversificação setorial e regional de seus ativos e mostra um nível de pagamento de dividendos interessante e sustentável.

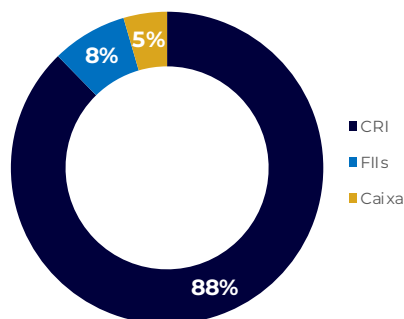
Últimas Notícias:

A distribuição referente a janeiro de 2026 foi de R\$ 1,00 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 13,5% considerando o preço de fechamento de R\$ 94,50. No mês, o Fundo realizou um único investimento, totalizando R\$ 33,8 milhões, por meio do CRI JALGP, indexado ao IPCA + 10,90%, destinado à aquisição de terrenos e ao desenvolvimento de empreendimentos residenciais de alto padrão no Itaim Bibi (SP), operação estruturada na série sênior e respaldada por garantias como alienação fiduciária, cessão de recebíveis, AF de quotas, fundo de despesas e aval.

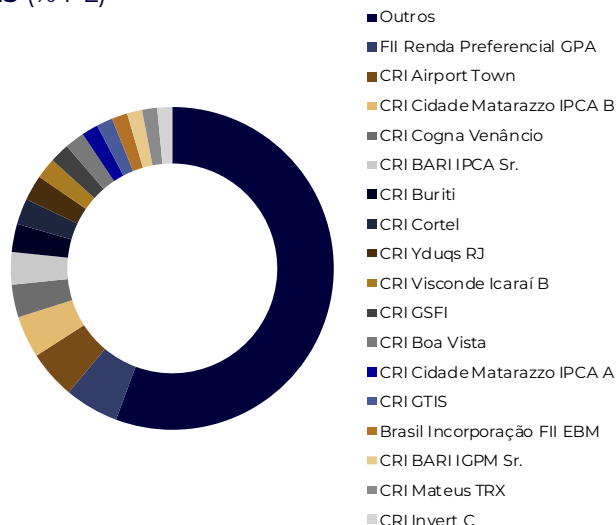
Manutenção

Patria Crédito Imobiliário Índice de Preços – PCIP11 (Dividend Yield 2026e: 13,5%)

Ativos (% PL)



CRIs (% PL)



Portfólio:

O Fundo possui 87,6% de sua carteira alocada em CRI, 7,8% em FIIs e 4,5% em Caixa. Seus ativos são indexados majoritariamente ao IPCA, com 90,0% e 6,0% em CDI.

Tese de investimento:

O PCIP tem seus ativos indexados 6% ao CDI e 90% ao IPCA. Vemos como uma composição interessante por garantir a diversificação de rendimentos do fundo, o que mantém a distribuição sustentável de seus dividendos. Além disso é uma composição que tem muito a ganhar com a perspectiva de queda na taxa de juros dado o alto prêmio para a taxa do título público indexado pela inflação.

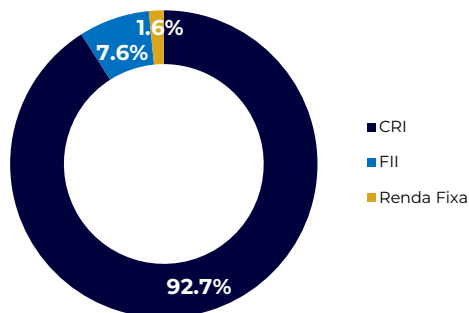
Últimas Notícias:

O fundo apresentou seu relatório gerencial. Em janeiro, o Fundo registrou resultado distribuível de R\$ 0,86 por cota, o que fundamentou o pagamento de R\$ 0,83 por cota realizado em 18 de fevereiro, elevando a reserva acumulada para R\$ 0,37 por cota. No mês, a gestão manteve sua estratégia ativa de reciclagem da carteira de CRI, destacando a venda integral das posições em CRI São Benedito e CRI Allos, além do aumento de alocação nos CRIs Matheus TRX, Edificatto A e Edificatto B, reforçando o foco em eficiência e otimização da carteira diante das oportunidades do mercado.

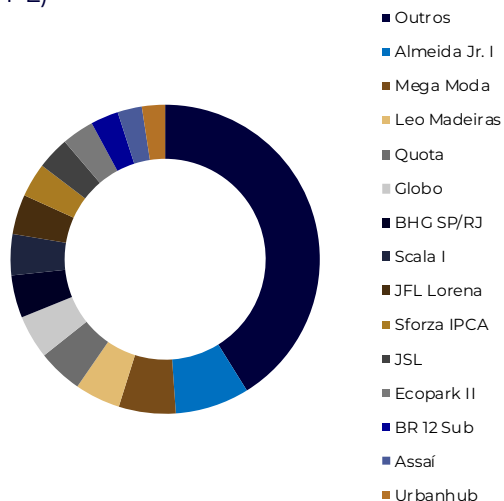
Manutenção

Pátria Recebíveis Imobiliários - HGCR11 (Dividend yield 2026e: 12,9%)

Ativos (% PL)



CRIs (% PL)



Portfólio:

Possui em sua carteira cerca de 88,20% em CRI, 9,20% em FIIs e 2,60% em Renda Fixa. Sobre a classificação por rating dos CRIs, vemos que o fundo apresenta boas classificações de riscos e suas garantias estão espalhadas por diversos setores como Varejo com 38%, Logística com 20%, Residencial com 20%, Corporativo com 11%, entre outros segmentos.

Tese de investimento:

Possui ativos com garantias em setores resilientes, o que aumenta as chances de preservação dos pagamentos dos CRIs. Além disso, suas maiores posições estão relacionadas a grandes empresas, trazendo mais segurança para o portfólio do fundo. Por fim, o HGCR11 também conta com um pagamento de bons e constantes dividendos.

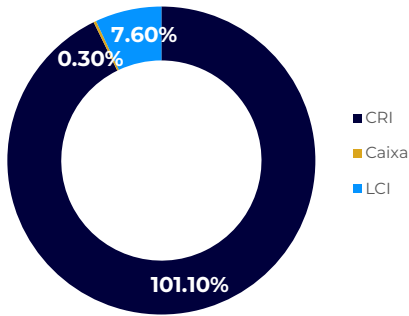
Últimas Notícias:

Em janeiro de 2026, o Fundo registrou resultado distribuível de R\$ 0,75 por cota, que serviu de base para a distribuição de R\$ 0,95 por cota a ser paga em 13 de fevereiro, encerrando o mês com R\$ 1,42 por cota em resultado acumulado e inflação acuada. No período, ampliou posições nos CRIs Carrefour (R\$ 25 milhões, taxa pré de 14% a.a.) e Mega Moda (R\$ 8 milhões, IPCA + 8,9%), além de reduzir a exposição ao FII GARE11 em R\$ 1,2 milhão.

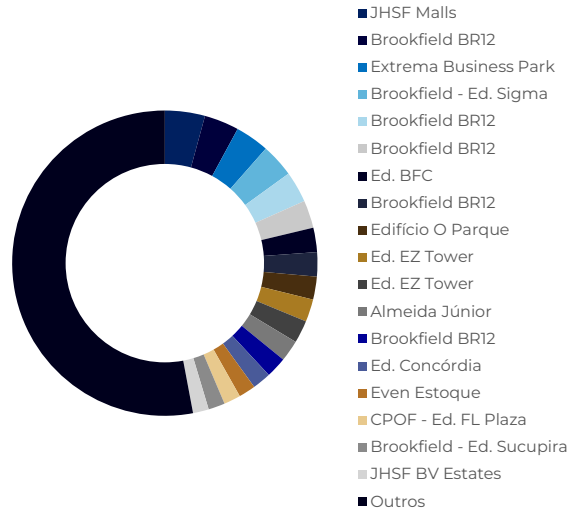
Manutenção

Kinea Rendimentos Imobiliários – KNCR11 (Dividend Yield 2026e: 13,8%)

Ativos (% Receita)



CRIs (% PL)



Portfólio:

O Kinea Rendimentos Imobiliários possui 80,70% de sua carteira alocada em CRI, 9,40% em LCI e 9,90% em instrumentos de Caixa. O fundo possui 45,80% de seu PL alocado no setor de Escritórios, 21,70% de Shoppings, 15,80% em Residencial e 5,90% em outros setores.

Tese de investimento:

O KNCR tem 89,90% de seus ativos indexados ao CDI e 0,20% ao IPCA. Vemos que, apesar da queda esperada na taxa Selic em 2026, os juros ainda devem se manter em um patamar superior a dois dígitos ao longo deste ano, o que deve manter o pagamento de dividendos em um nível atrativo. Além disso, em meio a um ambiente mais volátil, o fundo tende a mostrar a sua resiliência.

Últimas Notícias:

Os dividendos referentes a janeiro, foram de R\$ 1,20 por cota. No período, o Fundo permanece em fase de alocação dos recursos da emissão em andamento e conta atualmente com cerca de R\$ 1,3 bilhão em operações em diligência e estruturação, com desembolsos estimados para ocorrer ao longo das próximas oito a doze semanas.

Imposto de Renda (IR):

A responsabilidade da apuração e pagamento do IR é do investidor. Podemos disponibilizar uma calculadora de IR com um parceiro Safra. Para mais informações, fale com seu Gerente.

Divulgações gerais importantes

1. Este relatório foi preparado e distribuído por Safra Wealth Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Safra Corretora"), subsidiária do Banco Safra S.A., empresa regulada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

2. Este relatório tem caráter meramente informativo e não constitui oferta de compra ou de venda de títulos ou valores mobiliários ou de instrumentos financeiros de quaisquer espécies ou de participação em qualquer estratégia de negociação. As informações expressas neste documento são obtidas de fontes públicas disponíveis até a data da sua elaboração pela equipe de Análise da Safra Corretora e são consideradas seguras.

3. A Safra Corretora ou quaisquer de suas afiliadas não garantem, expressa ou implicitamente, a completude, confiabilidade ou exatidão de tais informações, nem este relatório pretende ser uma base de dados e informações completa ou resumida sobre os títulos ou valores mobiliários, instrumentos financeiros, mercados ou produtos aqui referidos.

4. A Safra Corretora não tem obrigação de atualizar, modificar ou alterar este relatório, tampouco tem a obrigação de comunicar o leitor deste relatório a respeito de tais eventuais atualizações, modificações ou alterações, salvo quando deixar de cobrir quaisquer das empresas analisadas neste relatório.

5. As opiniões, estimativas, informações e projeções aqui expressas constituem a opinião do analista no momento em que emitiu o presente relatório e podem ser alteradas sem qualquer aviso. Preços e disponibilidade dos instrumentos financeiros são apenas indicativos e estão sujeitos a alterações, independentemente de qualquer aviso.

6. Os instrumentos discutidos neste relatório podem não ser adequados a todos os investidores. Este relatório não considera objetivos de investimento, situação financeira e patrimonial ou interesses particulares de qualquer investidor. Os investidores devem obter ou realizar uma análise independente, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento antes de tomar uma decisão de investimento. Investimentos em títulos e valores mobiliários envolvem riscos, razão pela qual não há garantia de rentabilidade ou lucratividade de qualquer espécie.

7. Os resultados obtidos com investimento em instrumentos financeiros podem variar, e seu preço ou valor pode subir ou descer, direta ou indiretamente.

8. Desempenho passado não é necessariamente indicativo de resultados futuros. A Safra Corretora ou qualquer empresa do Grupo Safra não pode ser responsabilizada por danos diretos, indiretos, consequentes, reivindicações, custos, perdas ou despesas decorrentes da decisão de investimento em títulos e valores mobiliários, esteja tal decisão lastreada ou não nas recomendações expressas neste relatório. Os riscos em investimentos dessa natureza podem implicar, conforme o caso, a perda integral do capital investido ou, ainda, a necessidade de aporte suplementar de recursos.

9. Nenhuma parte deste documento poderá ser reproduzida, distribuída ou copiada, no todo ou em parte, para qualquer finalidade, sem o prévio consentimento por escrito da Safra Corretora. Informações adicionais relativas às companhias ora analisadas neste relatório poderão ser prestadas mediante solicitação.

Declarações do analista

- O(s) analista(s) responsável(is) pela elaboração do presente relatório declara(m) que as opiniões expressas neste relatório refletem única e exclusivamente sua opinião pessoal a respeito de todos os emissores e valores mobiliários aqui analisados e que este relatório foi produzido de forma independente e autônoma, inclusive em relação à Safra Corretora e/ou ao Banco Safra. Considerando que as opiniões pessoais dos analistas de investimentos podem divergir, a Safra Corretora e/ou o Banco Safra e/ou quaisquer de suas afiliadas podem ter publicado ou vir a publicar outros relatórios que cheguem a conclusões diferentes das aqui contidas.
- A remuneração do(s) analista(s) de valores mobiliários é baseada na receita total da Safra Corretora, sendo parte desta proveniente das atividades relacionadas ao banco de investimento. Desta forma, assim como a remuneração de todos os colaboradores da Safra Corretora, de suas subsidiárias e afiliadas, a remuneração dos analistas é impactada pela rentabilidade global dessas empresas e pode estar indiretamente relacionada a este relatório. No entanto, o(s) analista(s) responsável(is) por este relatório declara(m) que nenhuma parte de sua remuneração esteve, está ou estará direta ou indiretamente relacionada a qualquer recomendação ou opinião específica contida aqui ou vinculada à precificação de quaisquer dos ativos aqui discutidos.

Declarações Adicionais

Analista	1	2	3	4

- O(s) analista(s) de valores mobiliários envolvido(s) na preparação deste relatório possui(em) vínculo com pessoa natural que trabalha para os emissores mencionados no relatório.
- O(a) cônjuge ou parceiro(a) do(s) analista(s) de valores mobiliários detém, direta ou indiretamente, por conta própria ou de terceiros, títulos ou valores mobiliários objeto do relatório.
- O(s) analista(s) de valores mobiliários, seu(sua) cônjuge ou companheiro(a) estão direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários discutidos neste relatório.
- O(s) analista(s) de valores mobiliários, seu(sua) respectivo(a) cônjuge ou companheiro(a) possui, direta ou indiretamente, qualquer interesse financeiro em relação aos emitentes dos valores mobiliários analisados.

Informações importantes sobre o Safra

A Safra Corretora, suas controladas, seus controladores ou suas sociedades sob controle comum declaram que têm interesses financeiros e/ou comerciais relevantes e/ou recebem remuneração por serviços prestados às empresas ou aos fundos:

Agropecuária Maggi Ltda., Alfa Holdings S.A., Alianza Trust Renda Imobiliária FII - 7ª Emissão, Amaggi Exportação e Importação Ltda., Ambiental Metrosul Concessionária de Saneamento SPE S.A., Antônio Venâncio da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda., Armarinhos Fernando Ltda., Ártemis FII - 2ª Emissão, ARX Dover Recebíveis FII - 3ª Emissão, Atacadão S.A., AZ Quest Panorama Log FII - 2ª Emissão, B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão, Banco Alfa de Investimento S.A., Banco CNH Industrial Capital S.A., Banco GM S.A., Bocaina Infra FIC FI Infra RF CP - 5ª Emissão, BPG Av Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A., BRF S.A., BRZ Infra FIC FI - 1ª Emissão, Banco BTG Pactual, Caixa Seguridade Participações S.A., Cantu Store S.A., Carrefour Comércio e Indústria Ltda., CashMe S.A., CCR AutoBan, Cemig Distribuição S.A., Centrais Elétricas Brasileiras S.A. - Eletrobras, Centrais Elétricas do Norte do Brasil S.A., Cereal Comércio Exportação e Representação Agropecuária S.A., Cerradinho Bioenergia S.A., Cimed & CO. S.A., Cloudwalk Instituição de Pagamento e Serviços Ltda., Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - CASAN, Companhia de Saneamento Básico de São Paulo - SABESP, Companhia de Saneamento de Minas Gerais, Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista - CTEEP, Companhia Hidro Elétrica São Francisco, Companhia Pernambucana de Gás - COPERGÁS, Companhia Riograndense de Saneamento, Concessionária do VLT

Carioca S.A., Consórcio Alfa de Administração S.A., Construtora Baggio Ltda., Cooperativa Regional de Cafeicultores em Guaxupé Ltda. Cooxupé, Copel Distribuição S.A., Copel Geração e Transmissão S.A., Copérnico Comercializadora de Energia Ltda., Copérnico Energias Renováveis S.A., Cordeiro Fios e Cabos Elétricos Ltda., Companhia Piratininga de Força e Luz S.A., CPV Energia FII Responsabilidade Limitada - 2ª Emissão, Cruzeiro do Sul Educacional S.A., Cury Construtora e Incorporadora S.A., Cyrela Brazil Realty S.A. , Cyrela Crédito Fundo de Investimento Imobiliário, Diagnósticos da América S.A., Direcional Engenharia S.A., EDP São Paulo Distribuição de Energia S.A., Eletronorte, Eletrozema S.A., Empresa Brasileira de Loteamentos Ltda. - EMBRALOT, Energisa S.A., Engie Brasil Energia S.A., Equatorial Pará Distribuidora de Energia S.A., Equatorial Participações e Investimentos IV S.A., ETF Buena Vista Neos Bitcoin High Income - 1ª Emissão, ETF II Buena Vista, ETF Investo Bitcoin, ETF Investo Renda Fixa, ETF QR CME CF Solana Dollar Reference Rate, Eucatex Indústria e Comércio Ltda., Exes FII - 4ª Emissão, Fazenda Pioneira Empreendimentos Agrícolas S.A., FII Capitânia Shoppings - 4ª Emissão, FII Invista Brazilian Business Park - 2ª Emissão, FII REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - 1ª Emissão, Financeira Alfa S.A., Forma Certa Soluções Gráficas Ltda., Frigol S.A., GDM Genética S.A., Gestora de Inteligência de Crédito S.A., GLP Capital Partners Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda., Grupo Cereal S.A., Guardian Real Estate FII - 6ª Emissão, Hashdex Momentum ETF, Hedge Brasil Logístico Industrial - 5ª Emissão, Hedge Recebíveis - 6ª Emissão, HSI Malls FII - 4ª Emissão, Huma Capital Ltda., Icatu Vanguarda GRU Logístico FII - 1ª emissão, Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., In-Haus Serviços Industriais e Logística S.A., Inter Amerra Fiagro Imobiliário - 2ª Emissão, Inter Infra FIC Renda Fixa - 3ª Emissão, Inter Oportunidade Imobiliária FII - 1ª Emissão, JBS S.A., JHSF Participações S.A., JiveMauá Bossanova FIC FI-Infra - 1ª Emissão, JS Crédito Estruturado, Kinea Agro Income USD FIAGRO - 1ª Emissão, Kinea Rendimentos Imobiliários - 11ª Emissão, Kinea Securities FII - 5ª Emissão, Lar Cooperativa Agroindustrial, Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., Life Capital Partners FII - 6ª Emissão, Localiza Rent a Car S.A., Log Commercial Properties e Participações S.A., LOGCP Inter FII - 4ª Emissão, Lojas Belian Moda Ltda., Lucca Incorporações e Participações S.A., Maha Energy Finance SARL, Manati Capital Hedge Fund FII - 5ª Emissão, Marfrig Global Foods S.A., Maxi Renda FII - 10ª Emissão, Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., Minas Mineração Ltda. , Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda., MRS Logística S.A., MRV Engenharia e Participações S.A., Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., Navi Infra FIP IE - 1ª Emissão, Nex Crédito Fiagro Imobiliário - 2ª Emissão, Nortis Incorporadora e Construtora S.A., Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários FII - 7ª Emissão, Oryx Bonds Conversíveis EUA ETF, Parsan S.A., Parshop Participações Ltda., Patria Crédito Infra Renda FIC FI-Infra - 1ª Emissão, Patria Recebíveis Imobiliários FII - 10ª Emissão, Patria Renda Urbana FII RL Unica - 5ª Emissão, Paulista Praia Hotel S.A., Petróleo Brasileiro S.A., Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., Prati, Donaduzzi & Cia Ltda., Quartzo Real Estate Development Mult FII - 1ª Emissão, RB Capital Infraestrutura FIC FI-Infra - 1ª Emissão, RB Investimentos Multiestratégia - 1ª Emissão, Rec Master CRI FII - 1ª Emissão, REC Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário - 1ª Emissão, RIFF FIC FI - Infra - 1ª emissão, Rio Bravo ESG IS FIC FI Infra RF CP - 3ª Emissão, Rojemac Importação e Exportação Ltda., Santos Brasil Participações S.A., São Martinho S.A., Seara Alimentos LTDA, Sendas Distribuidora S.A., SLC Agrícola S.A., SLC Máquinas Ltda., Smart Real Estate FII - 2ª Emissão, Sociedade Beneficiária Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, Sparta FIAGRO - 3ª Emissão, Sparta Fiagro - 4ª Emissão, Sparta Infra CDI FI FIC Infra - 5ª Emissão, Suno Energias Limpas - 3ª Emissão, Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A. - TAESA, Tanac S.A., Tenax RFA Incentivado - 1ª Emissão, TG Renda Urbana FII - 1ª Emissão, Tigre S.A. Participações, TJK Renda Imobiliária FII - 2ª Emissão, TRX Hedge Fund FII - 1ª Emissão, TRX Real Estate FII - 11ª Emissão, Union Agro S.A., Usina Vale do Tijuco, V.Tal - Rede Neutra de Telecomunicações S.A., Vale S.A., Valora CRI CDI FII - 8ª Emissão, Valora CRI CDI FII - 9ª Emissão, Valora Debêntures INC FIC FI-Infra - 1ª Emissão, Vectis Gestão de Recursos Ltda., Vectis Securities FII - 1ª Emissão, Vera Cruz Agropecuária Ltda., Vera Cruz CRI Residencial High Grade - 1ª Emissão, Viação Piracicabana S.A., WHG Real Estate - 3ª Emissão, YVY Capital FIC Infra RF - 1ª Emissão, Zagros Multiestratégia FII - 2ª Emissão.

Critérios para recomendação

Para cada ação, estabelecemos uma taxa de retorno exigida calculada a partir do custo de capital para o mercado de ações local. O preço-alvo para uma ação representa o valor justo da empresa que o analista calcula para uma determinada data, que atualmente está definido como sendo o final de 2023 ou 2024. O valor justo é calculado por diversas métricas, sendo o mais utilizado o fluxo de caixa descontado, seguido pelos modelos de lucro residual, dividendos descontados e soma-das-partes. Múltiplos setoriais são utilizados para a comparação de empresas do mesmo setor. O retorno esperado equivale à diferença percentual entre o preço atual da ação e ao preço alvo, incluindo a previsão do retorno de dividendos.

O stock-guide é um guia de investimento em ações em que estão definidos o universo de cobertura do Safra. Este guia está segmentado pelos setores mais representativos do Bovespa e possui alguns dos principais indicadores seguidos pelos investidores, como: preço-alvo, retorno esperado, recomendação, lucro líquido e geração de caixa (EBITDA), múltiplos de lucro (P/L), EV/EBITDA e dividend-yield. Os setores cobertos são: financeiro, serviços financeiros, bens de capital, consumo e varejo, educação, saúde, energia elétrica e saneamento, transportes e recursos naturais.

Ações classificadas como OUTPERFORM (Compra) são as que apresentam expectativas de desempenho em bolsa acima da média de retorno do grupo de cobertura definido pelo stock-guide.

Ações classificadas como UNDERPERFORM (Venda) são as que apresentam expectativas de desempenho em bolsa abaixo da média de retorno do grupo de cobertura definido pelo stock-guide.

As ações entre essas as faixas OUTPERFORM e UNDERPERFORM são classificadas como NEUTRAL (Manutenção).

Nossas classificações são novamente verificadas em comparação com essas faixas no momento de qualquer alteração substancial (início de cobertura, alteração de situação de volatilidade ou alteração na meta de preço). Não obstante esse fato, e apesar de as classificações estarem sujeitas a uma revisão administrativa constante, será permitido que os retornos previstos flutuem para fora das faixas como resultado de flutuações normais do preço das ações sem necessariamente levar a uma alteração de classificação.