

CNPJ: 16.706.958/0001-32

# KNCR11

## Kinea Rendimentos Imobiliários

Junho 2021

### Objetivo do Fundo

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

**R\$ 3,87 bilhões**

Patrimônio líquido

**67.391**

Número de cotistas

**R\$ 0,40 /cota**

Dividendos a pagar em 13/07/21

**R\$ 98,98**

Cota patrimonial em 30/06/21

**R\$ 90,00**

Cota mercado em 30/06/21

**R\$ 5,86 milhões**

Média diária de liquidez

### Palavra do gestor

Ao fim de junho, o Fundo apresentava alocação em CRI de aproximadamente 90,3% do seu patrimônio. A parcela remanescente, de 9,7%, está alocada em instrumentos de caixa e será destinada a novas operações.

O fundo adquiriu uma nova operação de CRI baseada na aquisição de 7 lajes do Ed. Fujitsu, localizado em São Paulo, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com garantias a alienação fiduciária do imóvel sendo adquirido, a cessão fiduciária dos recebíveis (lajes 100% locadas para uma empresa multinacional de primeira linha) e um fundo de reserva. O investimento total foi de R\$ 8,25 milhões em uma taxa média de CDI + 2,55%.

Os dividendos referentes a junho, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/07/2021, são de R\$ 0,40 por cota e representam uma rentabilidade equivalente a 126% da taxa DI, isenta do imposto de renda para pessoas físicas, considerando a cota da oitava emissão, de R\$ 104,30.

Vale ressaltar 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 4,25% ao ano.

Adicionalmente, ressaltamos que a carteira permanece adimplente em todas as suas obrigações. Para informações detalhadas sobre as operações, vide seção "Resumo dos Ativos" (...)

Rendimento mensal

**126%**

do CDI líquido de IR

**15/10/2012**

início do fundo

**1,08% a.a.**

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

---

(...)

### **Sobre a proposta de Reforma Tributária:**

Em 25 de junho de 2021, o poder executivo encaminhou ao Congresso uma proposta de Reforma Tributária na qual, em um dos artigos, há inserções referentes a uma possível mudança na tributação dos fundos imobiliários. A regra atual garante a isenção em relação aos dividendos pagos às pessoas físicas e uma taxa de 20% sobre os ganhos de capital na venda de cotas. A nova proposta sugere que a partir de 2022, ambas as tributações passem a ser de 15%.

Reiteramos que se trata de uma proposta de projeto de lei que ainda poderá sofrer ajustes até a sua eventual aprovação final na Câmara e no Senado. Na visão da Kinea existem sólidos argumentos para a manutenção da isenção e acreditamos que ainda serão avaliados, nesse processo, todos os benefícios trazidos para o setor imobiliário graças à isenção na tributação de rendimentos dos fundos imobiliários, quando atendidos os requisitos da lei.

A equipe de gestão da Kinea acompanha de perto as discussões e analisa os seus eventuais impactos para o mercado de Fundos Imobiliários.

---

**15/10/2012**

início do fundo

**1,08% a.a.**

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

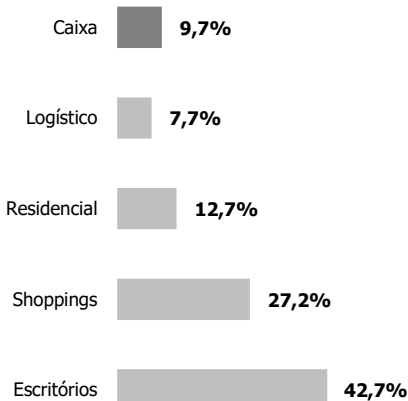
gestor

## Resumo da Carteira

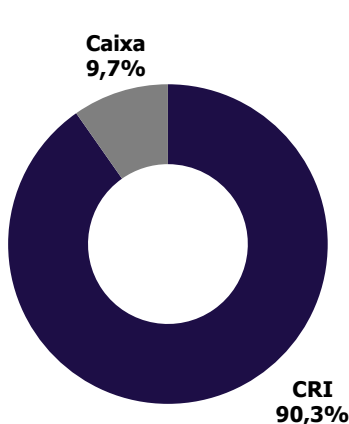
Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Rendimentos](#), na seção "Cota Diária".

Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI	88,8%	CDI +	2,86%	1,60%	6,2	0,0
CRI	1,4%	Inflação +	5,11%	6,94%	4,1	3,0
Caixa	9,7%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
<b>Total</b>					<b>5,6</b>	<b>0,0</b>

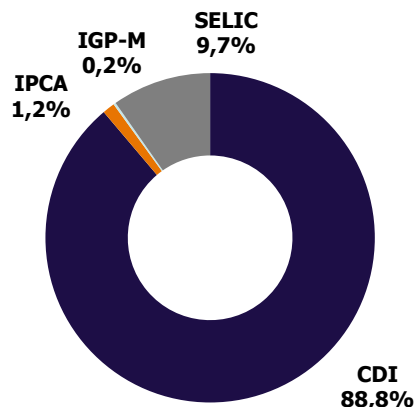
### ALOCAÇÃO POR SETOR



### ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO

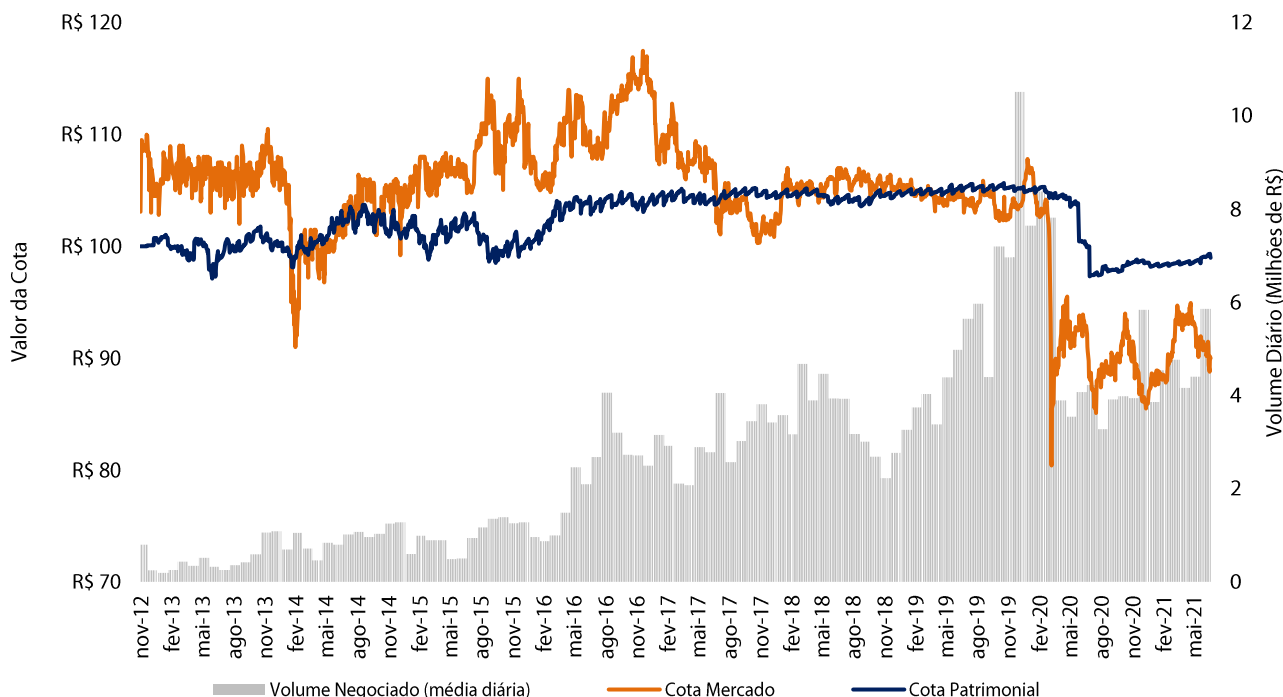


### ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 123,04 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 5,86 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.\*

DRE (R\$ milhões)	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
(+) Resultado CRI	13,5	12,3	12,1	22,1	13,0	20,2	11,9	10,2	16,2	13,3	15,1	17,2
(+) Resultado FII	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado LCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado Instr. Caixa	0,4	0,3	0,4	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3	0,5	0,6	0,8	0,9
(-) Despesas	-3,5	-3,2	-3,2	-3,3	-3,1	-3,3	-3,0	-2,8	-3,6	-3,2	-3,4	-3,3
(+) 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
<b>Resultado Líquido</b>	<b>10,4</b>	<b>9,4</b>	<b>9,3</b>	<b>19,2</b>	<b>10,2</b>	<b>17,2</b>	<b>9,2</b>	<b>7,8</b>	<b>13,1</b>	<b>10,7</b>	<b>12,5</b>	<b>14,8</b>
Distribuição no mês	11,7	10,6	9,8	9,8	11,7	16,8	10,9	9,8	12,9	11,7	13,7	15,6

Resultado por cota (R\$)	0,26	0,23	0,23	0,49	0,26	0,44	0,24	0,19	0,33	0,27	0,32	0,37
Distribuição por cota (R\$) <sup>4</sup>	0,30	0,27	0,25	0,25	0,30	0,43	0,28	0,25	0,33	0,30	0,35	0,40

\* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,14/cota

## Rendimentos Mensais

Rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base os valores praticados nas últimas emissões de cotas<sup>1</sup>.

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			4ª, 5ª, 6ª, 7ª e 8ª Emissões R\$ 104,30		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI <sup>2</sup>	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up <sup>3</sup>	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up <sup>3</sup>
Jun.21	0,40	0,30%	0,40%	131%	154%	0,38%	126%	148%
Mai.21	0,35	0,27%	0,35%	131%	154%	0,34%	125%	148%
Abr.21	0,30	0,21%	0,30%	144%	170%	0,29%	138%	163%
Mar.21	0,33	0,20%	0,33%	167%	196%	0,32%	160%	188%
Fev.21	0,25	0,13%	0,25%	186%	219%	0,24%	178%	210%
Jan.21	0,28	0,15%	0,28%	187%	220%	0,27%	180%	211%
Dez.20	0,43	0,16%	0,43%	261%	308%	0,41%	251%	295%
Nov.20	0,30	0,15%	0,30%	201%	236%	0,29%	192%	226%
Out.20	0,25	0,16%	0,25%	159%	187%	0,24%	153%	180%
Set.20	0,25	0,16%	0,25%	159%	187%	0,24%	153%	180%
Ago.20	0,27	0,16%	0,27%	168%	197%	0,26%	161%	189%
Jul.20	0,30	0,19%	0,30%	154%	182%	0,29%	148%	174%

1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acessar o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea.

## Carteira de Ativos

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

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% da CARTEIRA
1	CRI	11L0018659	Petrobras	RBCS	IPCA +	5,98%	4,63%	0,2	0,2	0,0%
2	CRI	14K0209085	Magazine Luíza	NOVA	IPCA +	7,29%	4,58%	34,3	36,7	0,9%
3	CRI	19L0882449	Partage Empreendimentos	RBCS	IPCA +	5,10%	6,52%	10,9	10,1	0,3%
4	CRI	14C0091718	Allianz Seguros	BRAZ	IGPM +	7,63%	5,67%	8,8	9,0	0,2%
5	CRI	15K0641039	Partage Empreendimentos	HBTS	CDI +	2,00%	2,48%	93,8	92,0	2,4%
6	CRI	15L0676664	Lojas Havan	TRUE	CDI +	2,51%	2,50%	45,8	45,8	1,2%
7	CRI	15L0736524	Iguatemi Shoppings	RBCS	CDI +	1,30%	3,00%	98,4	89,0	2,3%
8	CRI	16C0208472	Iguatemi Shoppings	RBCS	CDI +	1,30%	3,00%	100,2	91,1	2,4%
9	CRI	16E0707976	BR Malls	RBCS	CDI +	1,75%	3,07%	96,3	91,8	2,4%
10	CRI	16H0248183	BR Properties	RBCS	CDI +	1,45%	2,15%	130,7	127,4	3,3%
11	CRI	16H0248445	BR Properties	RBCS	CDI +	1,45%	2,15%	130,7	127,4	3,3%
12	CRI	16L0194496	Ed. Vivo	RBCS	CDI +	1,65%	2,15%	89,4	88,0	2,3%
13	CRI	17F0035000	Aliansce	RBCS	CDI +	1,53%	3,07%	100,2	91,3	2,4%
14	CRI	17I0141606	Ed. EZ Tower	RBCS	CDI +	1,75%	4,19%	185,4	161,7	4,2%
15	CRI	17I0141643	Ed. EZ Tower	RBCS	CDI +	1,75%	4,19%	185,4	161,7	4,2%
16	CRI	17J0104526	Ed. WT Morumbi	CIBR	CDI +	1,50%	3,81%	114,6	107,3	2,8%
17	CRI	17K0226746	Grupo Mateus	TRUE	CDI +	2,70%	2,50%	48,6	48,8	1,3%
18	CRI	18C0803997	Shopping Granja Vianna	CIBR	CDI +	1,85%	3,81%	38,3	34,5	0,9%
19	CRI	18C0803962	Shopping Paralela	CIBR	CDI +	1,85%	3,81%	40,6	36,6	0,9%
20	CRI	18K1252620	Shopping Metrô Tatuapé	HBTS	CDI +	1,35%	3,99%	13,5	12,5	0,3%
21	CRI	19A1316808	Ed. Eldorado	RBCS	CDI +	1,40%	3,32%	120,2	109,7	2,8%
22	CRI	19B0166684	Ed. Flamengo	RBCS	CDI +	1,40%	3,32%	27,7	25,3	0,7%
23	CRI	19B0168093	Ed. BFC	RBCS	CDI +	1,40%	3,32%	258,8	236,2	6,1%
24	CRI	19C0177076	MRV Engenharia	GAIA	CDI +	0,95%	1,56%	296,2	284,7	7,4%
25	CRI	19C0252222	MRV Engenharia	GAIA	CDI +	1,13%	3,50%	60,0	55,3	1,4%
26	CRI	19D0618118	Cyrela	RBCS	CDI +	0,32%	4,21%	100,4	91,8	2,4%
27	CRI	19E0966801	JHSF Malls	TRUE	CDI +	1,61%	1,99%	321,9	320,1	8,3%
28	CRI	19F0923004	São Carlos	RBCS	CDI +	1,09%	1,36%	188,0	184,5	4,8%
29	CRI	19G0311661	Lajes Faria Lima	HBTS	CDI +	1,90%	2,28%	11,3	11,3	0,3%
30	CRI	19H0000001	BTG Malls	VERT	CDI +	1,57%	3,81%	70,6	64,3	1,7%
31	CRI	19J0713628	Even	TRUE	CDI +	1,79%	2,15%	25,1	24,8	0,6%
32	CRI	19L0810874	SuperFrio	ISEC	CDI +	1,50%	3,34%	70,2	68,0	1,8%
33	CRI	19L0882476	Almeida Júnior	TRUE	CDI +	1,88%	4,21%	208,1	178,9	4,6%
34	CRI	20A0934859	Ed. Vera Cruz	VERT	CDI +	1,95%	3,87%	30,1	27,1	0,7%
35	CRI	20B0817042	Ed. Corporativo Jardins	GAIA	CDI +	2,00%	3,92%	23,5	22,1	0,6%
36	CRI	20B0820360	Galpões logísticos	ISEC	CDI +	2,00%	1,99%	71,6	71,6	1,8%
37	CRI	20G0662637	Ed. Morumbi	TRUE	CDI +	2,60%	2,60%	8,7	8,7	0,2%
38	CRI	20I0597382	Tecnisa	TRUE	CDI +	2,90%	2,87%	29,6	28,6	0,7%
39	CRI	20I0719702	Shp. Praia de Belas	HBTS	CDI +	2,80%	2,80%	24,6	24,6	0,6%
40	CRI	20J0812325	Edifício Luna	ISEC	CDI +	2,50%	2,50%	50,1	50,1	1,3%
41	CRI	19E0309835	São Carlos	CIBR	CDI +	3,80%	3,57%	5,0	4,4	0,1%
42	CRI	18L1179520	CD Via Varejo	BARI	CDI +	2,21%	3,00%	7,5	7,1	0,2%
43	CRI	20F0849801	Helbor	ISEC	CDI +	2,94%	2,66%	5,5	5,5	0,1%
44	CRI	20J0894745	Ed. Haddock 347	RBCS	CDI +	2,50%	2,48%	17,4	17,4	0,4%
45	CRI	20L0456719	Ed. iTower	ISEC	CDI +	2,50%	2,22%	51,8	52,5	1,4%

1. Taxa praticada na aquisição do ativo.

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

RBCS - RB Capital Securitizadora  
 BRAZ - Brazilian Securities  
 NOVA - Nova Securitização  
 HBTS - Habitasec Securitizadora  
 TRUE - True Securitizadora  
 GAIA - Gaia Securitizadora  
 VERT - Vert Securitizadora  
 ISEC - Isec Securitizadora  
 CIBR - Cibrasec  
 BARI - Barigui Securitizadora

## Carteira de Ativos

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% da CARTEIRA	
46	<b>CRI</b>	20L0709907	Shp. Paralela	ISEC	CDI +	3,65%	3,65%	20,6	20,6	0,5%
47	<b>CRI</b>	21C0749579	Ed. Souza Aranha	RBCS	CDI +	2,75%	2,75%	11,7	11,7	0,3%
48	<b>CRI</b>	21E0705635	CD SBC e Extrema	ISEC	CDI +	2,10%	2,10%	18,5	18,5	0,5%
49	<b>CRI</b>	21F0968384	Ed. Fujitsu	RBCS	CDI +	2,55%	2,55%	8,3	8,3	0,2%
50	<b>Cx.</b>	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	377,0	377,0	9,7%
<b>TOTAL</b>							<b>4.085,7</b>	<b>3.873,4</b>	<b>100,0%</b>	

1. Taxa praticada na aquisição do ativo.

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

RBCS - RB Capital Securitizadora  
 BRAZ - Brazilian Securities  
 NOVA - Nova Securitização  
 HBTS - Habitasec Securitizadora  
 TRUE - True Securitizadora  
 GAIA - Gaia Securitizadora  
 VERT - Vert Securitizadora  
 ISEC - Isec Securitizadora  
 CIBR - Cibrasec  
 BARI - Barigui Securitizadora

## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	% do PL	Sector	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>BR Properties</b>	6,7%	Edifícios Corporativos	SP	CRI com risco de crédito BR Properties. Esses CRI são garantidos por um edifício corporativo de padrão AAA localizado em São Paulo, denominado Complexo JK Torre B (antiga Daslu), majoritariamente ocupado pela empresa Jonhson&Jonhson e outros inquilinos de excelente qualidade.	AF e CF	50%
<b>Ed. Vivo</b>	2,4%	Edifícios Corporativos	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do empreendimento alugado para empresa VIVO S/A na região da Chucru 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	48%
<b>Aliansce</b>	2,4%	Shopping Centers	RJ	CRI exclusivo com risco de crédito Aliansce Shopping Centers. A operação é baseada em fração ideal do Shopping Via Parque, localizado na Barra da Tijuca (RJ)	AF e CF	70%
<b>Ed. EZ Tower</b>	9,1%	Edifícios Corporativos	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício EZ Tower - Torre B. O edifício cuja fração de 71,16% representa a garantia da operação, é uma torre de escritórios padrão AAA, com área bruta locável de 47 mil m <sup>2</sup> , localizada na região da Avenida Dr. Chucru Zaidan em São Paulo.	AF e CF	70%
<b>Ed. WT Morumbi</b>	3,4%	Edifícios Corporativos	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício WT Morumbi, uma torre de escritórios padrão AAA localizada na Avenida das Nações Unidas, em São Paulo. A operação possui como garantia 12 lajes no Edifício, com área de aproximadamente 19,3 mil m <sup>2</sup> .	AF e CF	59%
<b>Grupo Mateus</b>	1,5%	Varejo	MA	Operação exclusiva, de responsabilidade do Grupo Mateus, empresa atuante no setor varejista com extenso histórico nas regiões norte e nordeste do país. A operação conta com alienação fiduciária de imóveis em montante mínimo equivalente a 130% do saldo devedor, além de outras garantias.	AF	60%
<b>Vinci Granja</b>	0,9%	Shopping Centers	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do shopping Granja Viana. A operação conta com alienação e cessão fiduciária de fração do shopping Granja Viana.	AF e CF	35%
<b>HSI Paralela</b>	1,0%	Shopping Centers	BA	A operação baseada no Empreendimento Shopping Paralela (BA). conta com cessão e alienação fiduciária de fração do ativo imobiliário.	AF e CF	50%
<b>Shopping Tatuapé</b>	0,4%	Shopping Centers	SP	Operação exclusiva, baseada no empreendimento Shopping Metrô Tatuapé, na cidade de São Paulo. Conta com o ativo e seus recebíveis como garantia.	AF, CF e FR	51%
<b>Brookfield Eldorado, Flamengo, BFC e Morumbi</b>	10,9%	Edifícios Corporativos	SP	Operações exclusivas, baseadas nos edifícios Eldorado (São Paulo – SP), BFC (São Paulo – SP), Morumbi (São Paulo – SP) e Flamengo (Rio de Janeiro – RJ). Todos são ativos com alto patamar de qualidade e boa performance operacional.	AF e CF	60%
<b>MRV</b>	7,8%	Construção e Incorporação	-	CRI com risco corporativo MRV.	-	-
<b>Cyrela</b>	2,4%	Construção e Incorporação	-	Operação com a empresa Cyrela Brazil Realty.	-	-
<b>JHSF Malls</b>	7,3%	Shopping Centers	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	51%
<b>São Carlos</b>	4,6%	Edifícios Corporativos	RJ	CRI com risco corporativo São Carlos. A operação possui como garantia lajes corporativas no Centro Administrativo Cidade Nova, no Rio de Janeiro.	AF e CF	70%
<b>Partage</b>	0,5%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em lajes corporativas padrão AAA na região da Faria Lima de uma empresa patrimonialista de primeira linha, contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.	AF e CF	65%

\* 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.

## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>BTG Malls</b>	1,9%	Shopping Centers	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	54%
<b>Even</b>	2,3%	Construção e Incorporação	SP e RS	Operação com a Even Incorporadora. O CRI conta com o fluxo e alienação fiduciária de imóveis no estoque da empresa, predominantemente residenciais em SP e no RS. O pool de garantias tem índice de cobertura de pelo menos 1,5 vezes.	AF	66%
<b>SuperFrio</b>	1,7%	Galpões Logísticos	SP, SC e PR	A Superfrio é especializada na gestão de centros logísticos refrigerados. A operação tem caráter sênior e conta com a alienação fiduciária de quatro galpões de armazenagem refrigerada localizados nos estados de SP, SC e PR, entre outras garantias.	AF e CF	43%
<b>Partage</b>	0,3%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em lajes corporativas na região da Faria Lima e Shoppings de propriedade de uma empresa patrimonialista de primeira linha, contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.	AF e CF	75%
<b>Almeida Júnior</b>	4,9%	Shopping Centers	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	60%
<b>Ed. Vera Cruz II</b>	0,7%	Edifícios Corporativos	SP	CRI é baseado no edifício corporativo Vera Cruz II, ativo do tipo AAA, localizado na região do Itaim, em São Paulo.	AF e CF	60%
<b>Ed. Icon</b>	0,6%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado no edifício corporativo de alto padrão Icon Jardins, localizado na região do Jardins, em São Paulo.	AF e CF	75%
<b>RBR Log</b>	1,7%	Galpões Logísticos	SP e RJ	CRI baseado em 4 galpões logísticos adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. Os galpões estão localizados em Resende (RJ), Itapevi (SP) e Hortolândia (SP).	AF e CF	31%
<b>Shopping Praia de Belas</b>	1%	Shopping Centers	RS	CRI baseado no empreendimento Shopping Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre. Conta com o aval dos acionistas, um fundo AF, CF, FR e Aval de reserva, o ativo e seus recebíveis como garantia.		50%
<b>Tecnisa</b>	1%	Construção e Incorporação	SP	Operação com a Tecnisa S.A. O CRI conta como garantia a Alienação Fiduciária de terrenos a serem constituídos na cidade de São Paulo, em bairros selecionados, e com cobertura de 1,25x.	AF	-
<b>Edifício Luna</b>	1%	Lajes Corporativas	SP	O CRI é baseado no Ed. Luna, na cidade de São Paulo. O CRI conta como garantias a alienação fiduciária do imóvel Luna, incluindo o edifício atual e o projeto em desenvolvimento, a alienação fiduciária de cotas de SPEs, cessão fiduciária e fundo de reserva.	AF, CF e FR	40%
<b>Ed. Haddock 347</b>	0,5%	Lajes Corporativas	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	55%
<b>Shp. Paralela</b>	0,5%	Shopping Center	BA	A operação baseada no Empreendimento Shopping Paralela (BA) conta com cessão e alienação fiduciária de ações.	AF, CF e FR	65%
<b>Ed. iTower</b>	1,1%	Lajes Corporativas	SP	O CRI é baseado no Ed. iTower, situado na cidade de São Paulo. Essa operação conta como garantia a alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária.	AF e CF	60%
<b>Ed. Souza Aranha</b>	0,3%	Lajes Corporativas	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	60%

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



## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>CD Extrema e SBC</b>	0,5%	Logístico	SP e MG	CRI exclusivo baseado na aquisição de dois galpões logísticos por um fundo imobiliário. Os ativos estão localizados nas cidades de São Bernardo do Campo - SP e Extrema - MG e plenamente ocupados, sendo o último por um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") até 2030. A operação conta como garantias a alienação fiduciária dos galpões, a cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva.	AF e CF	60%
<b>Ed. Fujitsu</b>	0,2%	Escritórios	SP	CRI baseado na aquisição de 7 lajes do Ed. Fujitsu, localizado em São Paulo, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta como garantias a alienação fiduciária do imóvel sendo adquirido, a cessão fiduciária dos recebíveis (lajes 100% locadas para uma empresa multinacional de primeira linha) e um fundo de reserva.	AF e CF	65%

\* 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.

## DEMAIS CONSIDERAÇÕES

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: [contato@kinea.com.br](mailto:contato@kinea.com.br).

