

CNPJ: 24.960.430/0001-13

Kinea

uma empresa **KNIP11**

Kinea Índices de Preços

Novembro 2021

Planilha de Fundamentos

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\$ 7,05 bilhões

Patrimônio líquido

62.189

Número de cotistas

R\$ 1,50 /cota

Dividendos a pagar em 13/12/21

R\$ 99,17

Cota patrimonial em 30/11/21

R\$ 101,88

Cota mercado em 30/11/21

R\$ 11,19 milhões

Média diária de liquidez

Palavra do gestor

Ao final de novembro, o Fundo apresentava alocação em ativos-alvo equivalente a 92,9% do seu patrimônio. A parcela remanescente, de 7,1%, está alocada em instrumentos de caixa que serão destinados a novas operações.

Gostaríamos de destacar que o Fundo encerrou em novembro a sua nona emissão de cotas, totalizando uma captação de R\$ 1.168.702.879,27 que contou com a participação de 4.085 investidores. Os recursos levantados serão direcionados a novas operações, contribuindo para uma maior diversificação da carteira e melhoria da rentabilidade média do portfólio. Além disso, acreditamos que o maior porte do veículo irá contribuir para o aumento da liquidez das cotas no mercado secundário. Agradecemos a todos os investidores pela participação e confiança em nosso trabalho de gestão.

Em novembro, o fundo concluiu novas alocações que totalizaram um volume de R\$ 198,9 milhões a uma taxa média de IPCA + 6,53%, conforme abaixo:

1. CRI CD Alianza Park – R\$135 milhões a IPCA + 6,50% - Operação baseada na aquisição de um galpão logístico por um fundo de investimento imobiliário. O galpão está localizado na região metropolitana de Belém, na cidade de Benevides – PA, e se encontra totalmente ocupado. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis do empreendimento, cessão fiduciária de recebíveis de dois contratos atípicos de outros empreendimentos detidos pelo FII e um fundo de reserva.

(...)

16/09/2016

início do fundo

1,00% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

(...)

2. CRI MRV II – Séries 3, 5, 6 e 7 – R\$ 63 milhões a IPCA + 6,60% - Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.

Os dividendos referentes a novembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/12/2021, serão de R\$ 1,50 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,42% considerando uma cota média de ingresso, de R\$ 105,33, equivalente a 243% da taxa DI do período.

Para uma melhor orientação dos investidores, destacamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes aos dois meses anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de novembro (a serem distribuídos aos investidores em dezembro) refletem a variação do IPCA referente aos meses de setembro (1,16%) e outubro (1,25%). Consequentemente, a apuração de resultados referente ao mês de dezembro (a ser distribuída em janeiro) refletirá as variações do IPCA relativas aos meses de outubro e novembro. Nesse sentido, a rentabilidade do fundo vem sendo positivamente impactada pelo maior patamar de inflação (IPCA) observado nos últimos meses. Analogamente, é importante destacar que, caso haja um arrefecimento no processo inflacionário, o fundo passará a distribuir menores patamares de dividendos.

Destacamos que a carteira de ativos do Fundo permanece adimplente em todas as suas obrigações. Para informações detalhadas sobre as operações, vide seção “Resumo dos Ativos”. Por fim, recomendamos também o vídeo mensal com os comentários da gestão, cujo link segue abaixo:



Vídeo de Análise: FIIs de CRI

16/09/2016

início do fundo

1,00% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

adminstrador

Kinea Investimentos Ltda.

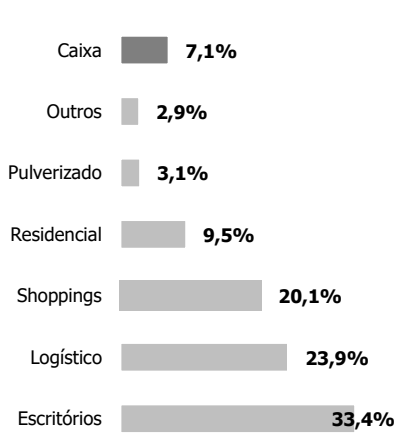
gestor

Resumo da Carteira

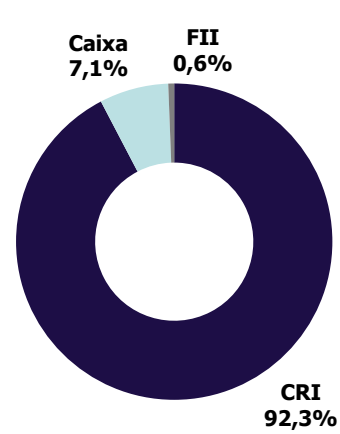
Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Índices de Preços](#), na seção “Cota Diária”.

Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI	92,3%	Inflação +	7,26%	6,08%	8,7	5,4
Cotas de FII	0,6%	Inflação +	7,40%	7,40%	-	-
Caixa	7,1%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total					8,0	4,9

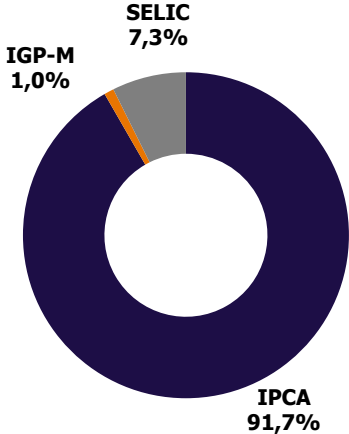
ALOCAÇÃO POR SETOR



ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO

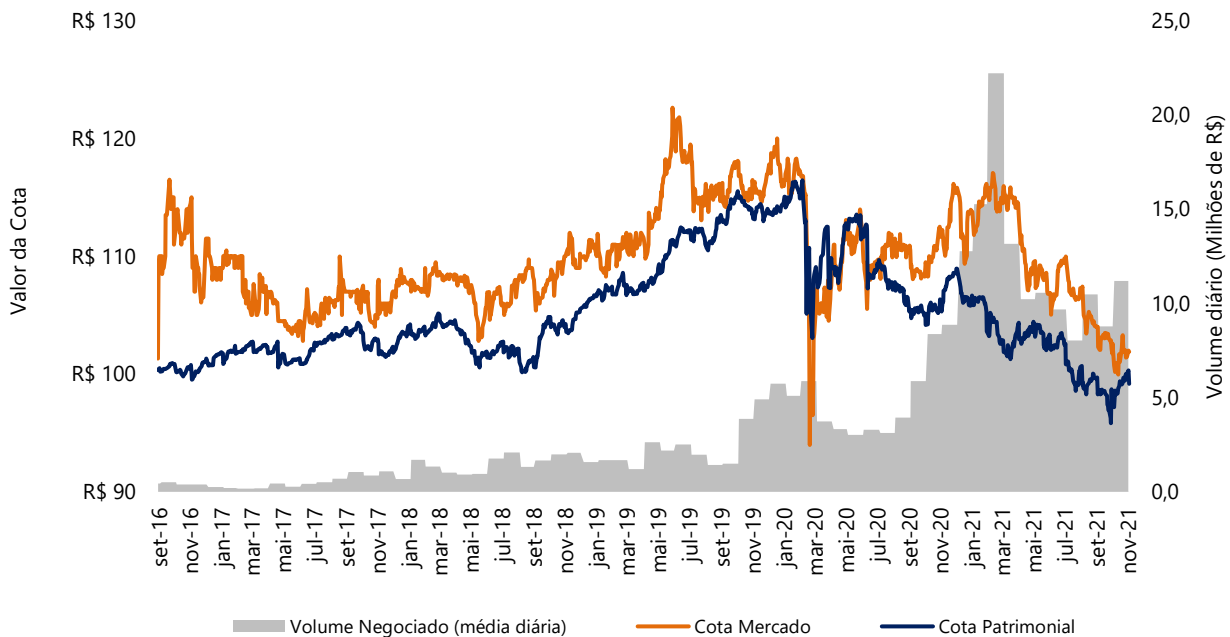


ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 223,88 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 11,19 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)	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21
(+) Resultado CRI	58,3	63,0	57,8	50,7	62,9	56,8	54,4	69,0	70,7	86,2	93,7	107,0
(+) Resultado FII	0,0	0,5	2,3	0,6	1,0	0,9	0,7	0,8	0,7	0,9	0,9	1,2
(+) 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	0,5	0,6	0,8	0,9	0,6	0,7	0,5	3,1	3,2	2,2	1,2	5,7
(-) Despesas	-3,9	-3,8	-3,6	-4,6	-3,9	-4,8	-5,8	-7,3	-7,5	-7,6	-7,3	-9,2
(+) Outras Receitas	1,6	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	56,5	60,3	57,3	48,9	60,6	53,7	49,7	65,6	69,7	81,7	88,6	104,8
Distribuição no mês	54,8	59,9	56,6	48,1	47,1	53,3	51,8	65,0	71,0	71,0	82,8	106,7

Resultado por cota (R\$)	1,39	1,27	1,21	1,03	1,28	1,13	1,05	1,10	1,17	1,38	1,49	1,47
Distribuição por cota (R\$) ⁴	1,35	1,27	1,20	1,02	1,00	1,13	1,10	1,10	1,20	1,20	1,40	1,50

* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,77/cota

Rendimentos Mensais

Rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base a média ponderada dos valores praticados nas emissões de cotas

Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 105,33		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Nov.21	1,50	0,59%	1,42%	243%	286%
Out.21	1,40	0,48%	1,33%	277%	326%
Set.21	1,20	0,44%	1,14%	260%	306%
Ago.21	1,20	0,42%	1,14%	269%	316%
Jul.21	1,10	0,36%	1,04%	294%	345%
Jun.21	1,10	0,30%	1,04%	343%	403%
Mai.21	1,13	0,27%	1,07%	401%	472%
Abr.21	1,00	0,21%	0,95%	457%	538%
Mar.21	1,02	0,20%	0,97%	489%	575%
Fev.21	1,20	0,13%	1,14%	847%	996%
Jan.21	1,27	0,15%	1,21%	807%	949%
Dez.20	1,35	0,16%	1,28%	779%	917%

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 sobre 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 AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	21E0407810	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	6,05%	6,25%	386,7	375,9	5,3%
2	CRI	19F0311712	JHSF Malls	APIC	IPCA +	5,63%	6,28%	340,4	334,2	4,7%
3	CRI	19G0161450	Galpão Cajamar	GAIA	IPCA +	6,00%	7,61%	310,0	287,6	4,1%
4	CRI	19L0882449	Lajes Faria Lima	RBSC	IPCA +	5,10%	7,45%	255,4	225,4	3,2%
5	CRI	19L0882468	Shp Balneário	TRUE	IPCA +	5,00%	8,24%	240,9	200,2	2,8%
6	CRI	19L0882447	Lajes Faria Lima	RBSC	IPCA +	5,10%	7,45%	223,6	197,3	2,8%
7	CRI	21E0705657	CD SBC e Extrema	ISEC	IPCA +	6,00%	7,20%	202,7	181,9	2,6%
8	CRI	18J0796632	Shopping Cidade Jardim	APIC	IPCA +	7,47%	7,81%	179,2	174,7	2,5%
9	CRI	18H0104549	CD Cabreúva	RBSC	IPCA +	7,25%	7,37%	166,9	166,4	2,4%
10	CRI	18J0797066	Catarina Fashion Outlet	APIC	IPCA +	7,47%	7,81%	167,7	163,4	2,3%
11	CRI	19F0210606	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,25%	7,47%	172,2	160,3	2,3%
12	CRI	20K0571487	CD Via Varejo	ISEC	IPCA +	5,46%	5,84%	153,7	152,5	2,2%
13	CRI	21F0097589	FL Plaza - Longo	ISEC	IPCA +	5,80%	6,92%	156,0	143,8	2,0%
14	CRI	19H0235501	Rede D'or	TRUE	IPCA +	4,77%	5,56%	151,9	141,1	2,0%
15	CRI	21F0097247	FL Plaza - Curto	ISEC	IPCA +	5,50%	7,03%	145,1	136,2	1,9%
16	CRI	21K0495192	CD Alianza Park	OPEA	IPCA +	6,50%	6,54%	135,9	135,9	1,9%
17	CRI	19A1316806	Ed. Eldorado	RBSC	IPCA +	6,40%	7,41%	137,2	132,7	1,9%
18	CRI	19K0008080	Desenvolv. Ed. Corp. AAA	TRUE	IPCA +	5,05%	8,22%	135,9	119,4	1,7%
19	CRI	19K0008251	Desenvolv. Ed. Corp. AAA	TRUE	IPCA +	5,05%	8,22%	135,9	119,4	1,7%
20	CRI	20F0689770	GPA	BARI	IPCA +	5,31%	5,78%	116,2	116,7	1,7%
21	CRI	19L0882397	Portfólio Ed. Corporativos	RBSC	IPCA +	5,55%	8,23%	126,5	112,1	1,6%
22	CRI	18H0104568	CD Guarulhos	RBSC	IPCA +	7,25%	7,37%	109,2	108,9	1,5%
23	CRI	21I0280212	Creditas X Sr	VERT	IPCA +	7,19%	7,64%	111,7	108,7	1,5%
24	CRI	21H0974929	Ed. Vila Olímpia	RBSC	IPCA +	6,25%	6,87%	113,5	105,5	1,5%
25	CRI	20L0456514	Ed. iTower	ISEC	IPCA +	5,65%	6,80%	99,7	94,0	1,3%
26	CRI	21D0733768	Edifício JML 747	RBSC	IPCA +	6,08%	7,75%	100,1	91,0	1,3%
27	CRI	21G0186913	Fibra Experts	TRUE	IPCA +	6,26%	7,96%	84,1	80,4	1,1%
28	CRI	19F0211868	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,25%	7,46%	85,0	79,6	1,1%
29	CRI	21I0221466	Mogno Logística	VIRG	IPCA +	6,50%	7,00%	80,3	78,3	1,1%
30	CRI	19L0882396	Portfólio Ed. Corporativos	RBSC	IPCA +	5,55%	8,23%	84,3	74,7	1,1%
31	CRI	17I0181533	Ed. EZ Tower	RBSC	IPCA +	6,50%	7,41%	78,6	74,4	1,1%
32	CRI	17I0141694	Ed. EZ Tower	RBSC	IPCA +	6,50%	7,41%	78,6	74,4	1,1%
33	CRI	19G0312147	Lajes Faria Lima	HBTS	IPCA +	5,51%	7,46%	80,2	71,4	1,0%
34	CRI	20G0703083	GPA	BARI	IPCA +	5,00%	6,88%	74,2	67,1	1,0%
35	CRI	17G0840116	BR Properties	APIC	IPCA +	7,23%	7,31%	65,6	65,4	0,9%
36	CRI	17G0840108	BR Properties	APIC	IPCA +	7,23%	7,31%	65,6	65,4	0,9%
37	CRI	17G0877219	Ed. Cidade Jardim	RBSC	IPCA +	6,54%	7,81%	60,4	59,3	0,8%
38	CRI	16A0630092	Ed. Cidade Jardim	RBSC	IPCA +	6,54%	7,81%	60,4	59,3	0,8%
39	CRI	21A0709253	BRF	ISEC	IPCA +	5,25%	6,33%	63,1	58,9	0,8%
40	CRI	20I0815541	Shopping Boulevard Belém	RBSC	IPCA +	5,45%	7,33%	62,1	54,8	0,8%
41	CRI	21G0813776	MRV 7	VERT	IPCA +	6,60%	7,36%	55,0	52,4	0,7%
42	CRI	21C0789243	Helbor	TRUE	IPCA +	5,75%	8,02%	53,5	51,6	0,7%
43	CRI	17I0142307	Souza Cruz	ISEC	IPCA +	6,95%	8,26%	54,5	51,4	0,7%
44	CRI	17I0142635	Souza Cruz	ISEC	IPCA +	6,95%	8,26%	54,5	51,4	0,7%
45	CRI	21H0921820	Cidade Matarazzo	TRUE	IPCA +	6,50%	7,10%	52,3	50,9	0,7%

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

Carteira de Ativos

Ao término do mês, o Fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e LCI:

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
46	CRI	21J0705438	CD Logístico Extrema	VIRG	IPCA +	7,10%	6,69%	51,0	50,9	0,7%
47	CRI	21A0772861	Projeto Manuel da Nóbrega	VERT	IPCA +	8,00%	8,00%	55,0	50,7	0,7%
48	CRI	20L0673034	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,00%	7,47%	54,4	49,8	0,7%
49	CRI	21G0093703	Ânima	VIRG	IPCA +	5,60%	6,88%	52,5	49,3	0,7%
50	CRI	18C0803963	Shopping Paralela	CIBR	IPCA +	6,90%	7,82%	50,5	48,0	0,7%
51	CRI	21K0952733	MRV II - 7	VERT	IPCA +	6,60%	6,60%	47,0	47,0	0,7%
52	CRI	20L0698323	Ed. Cidade Jardim e Ed. E-Tower	TRUE	IPCA +	5,00%	7,42%	51,2	46,6	0,7%
53	CRI	19I0275534	Shopping Paralela	CIBR	IPCA +	6,90%	7,83%	48,2	45,7	0,6%
54	CRI	21C0749580	Edifício Souza Aranha	RBSC	IPCA +	6,20%	7,72%	46,1	43,3	0,6%
55	CRI	18G0705308	Ed. Plaza Iguatemi	NOVA	IPCA +	7,25%	8,24%	45,3	43,3	0,6%
56	CRI	21G0637148	Global Apartamentos	RBSC	IPCA +	6,45%	7,49%	43,6	40,5	0,6%
57	CRI	21I0798619	Carteira Tecnisa Sr	TRUE	IPCA +	6,30%	6,75%	40,9	40,3	0,6%
58	CRI	21E0030495	CD Cabreúva 2	RBSC	IPCA +	7,25%	7,34%	34,3	34,2	0,5%
59	CRI	21H0012919	Le Biscuit	VIRG	IPCA +	7,16%	6,39%	31,8	33,0	0,5%
60	CRI	20J0894746	Ed. Haddock 347	RBSC	IPCA +	5,58%	5,79%	30,3	29,9	0,4%
61	CRI	19B0176445	Ed. BFC	RBSC	IPCA +	6,40%	7,41%	29,1	28,1	0,4%
62	CRI	21E0076526	Creditas VII Sr	VERT	IPCA +	6,25%	7,44%	29,7	27,5	0,4%
63	CRI	17G0840154	BR Properties	APIC	IPCA +	7,23%	7,31%	26,2	26,2	0,4%
64	CRI	20L0483122	Creditas VI Sr	VERT	IPCA +	6,00%	8,31%	30,0	26,1	0,4%
65	CRI	21B0666971	CD GRU	TRUE	IPCA +	6,25%	7,75%	26,9	24,9	0,4%
66	CRI	21A0677775	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,00%	7,46%	26,8	24,7	0,4%
67	CRI	20I0719744	Shopping Praia de Belas	HBTS	IPCA +	5,35%	7,26%	27,4	24,5	0,3%
68	CRI	21H0001405	Casa & Vídeo	VIRG	IPCA +	7,36%	7,80%	15,6	15,4	0,2%
69	CRI	20K0699593	BRF	ISEC	IPCA +	5,50%	5,78%	14,8	14,7	0,2%
70	CRI	21F1057167	Creditas VIII Sr	VERT	IPCA +	6,80%	6,80%	16,6	13,7	0,2%
71	CRI	21A0772862	Projeto Francisco Dias Velho	VERT	IPCA +	8,00%	8,00%	11,7	10,6	0,2%
72	CRI	21G0813774	MRV 5	VERT	IPCA +	6,60%	7,45%	10,6	10,0	0,1%
73	CRI	20E0031084	GPA	BARI	IPCA +	5,48%	6,75%	6,3	6,0	0,1%
74	CRI	21G0813775	MRV 6	VERT	IPCA +	6,60%	7,36%	6,2	5,9	0,1%
75	CRI	21K0952729	MRV II - 3	VERT	IPCA +	6,60%	6,60%	5,9	5,9	0,1%
76	CRI	21K0952737	MRV II - 5	VERT	IPCA +	6,60%	6,60%	5,9	5,9	0,1%
77	CRI	21G0813773	MRV 4	VERT	IPCA +	6,60%	7,44%	6,0	5,7	0,1%
78	CRI	21G0813763	MRV 2	VERT	IPCA +	6,60%	7,45%	5,1	4,8	0,1%
79	CRI	21K0952732	MRV II - 6	VERT	IPCA +	6,60%	6,60%	4,3	4,3	0,1%
80	CRI	21G0813777	MRV 8	VERT	IPCA +	6,60%	7,04%	2,6	2,5	0,1%
81	CRI	21G0813766	MRV 3	VERT	IPCA +	6,60%	7,44%	2,4	2,3	0,1%
82	CRI	21G0813778	MRV 9	VERT	IPCA +	6,60%	7,04%	2,1	2,0	0,1%
83	CRI	21G0785808	MRV 1	VERT	IPCA +	6,60%	7,44%	0,8	0,8	0,1%
84	CRI	21A0772858	Projeto Jorge Tibiriçá	VERT	IPCA +	8,00%	8,00%	0,2	0,2	0,1%
85	CRI	17B0060409	Electrolux	APIC	IGPM +	7,49%	9,14%	34,9	34,1	0,5%
86	CRI	17B0060420	Electrolux	APIC	IGPM +	7,49%	9,14%	34,9	34,1	0,5%
87	FII	ERCR11	FII Estoque Res. e Com. RJ	-	IPCA +	7,40%	7,40%	22,7	22,7	0,3%
88	FII	4UNIDAUT	FII Unidades Autônomas	-	-	-	-	20,0	20,0	0,3%
89	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	498,8	498,8	7,1%
Total								7.472,7	7.061,2	100,0%

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

Planilha de Fundamentos

RBSC – 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
APIC – Ápice Securitizadora
VIRG – Virgo Securitizadora
OPEA – Opea Capital Securitizadora

Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
Ânima	Educação	RS	Operação baseada na aquisição de dois ativos imobiliários que foram adquiridos por um fundo de investimento imobiliário de primeira linha. Os ativos estão localizados no Rio Grande do Sul e são totalmente locados para a empresa de educação Ânima, em um contrato atípico do tipo SLB ("Sale Lease Back") de 10 anos. O CRI conta ainda com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.	AF e CF	60%
BR Properties	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em Edifícios Corporativos detidos pela BR Properties, com baixo LTV e co-obrigação da Companhia.	AF e CF	50%
BRF	Alimentos	BA	CRI baseado em um galpão refrigerado localizado Salvador - BA, atualmente locado para BRF sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF e CF	52%
BRF 2	Alimentos	PE	CRI baseado na aquisição, por um fundo logístico, de um galpão refrigerado locado para a BRF sob contrato atípico, localizado no estado de Pernambuco. A operação conta com um conjunto de garantias que inclui a alienação fiduciária do galpão e uma fiança bancária.	AF e Fiança	35%
Brookfield Eldorado Flamengo BFC e Morumbi	Edifícios Corporativos	SP e RJ	CRI baseado em Edifícios Corporativos AAA localizados na Marginal Pinheiros e na Avenida Paulista. A operação conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	65%
Carteira Tecnisa	Pulverizado	DF	CRI baseado na compra de uma carteira de recebíveis imobiliários ("true-sale") originada da venda de unidades de empreendimentos da Tecnisa S.A.. A operação é pulverizada e conta com uma estrutura de subordinação, de forma que a série adquirida possui a natureza Sênior na estrutura do CRI. Além disso, a operação conta com a garantia de alienação fiduciária dos imóveis.	AF	-
Casa & Vídeo	Varejo	RJ	Operação com risco de crédito corporativo da varejista Casa & Vídeo. A operação conta como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e possui covenants financeiros robustos.	CF	-
CD Alianza Park	Logístico	PA	Operação baseada na aquisição de um galpão logístico por um fundo de investimento imobiliário. O galpão está localizado na região metropolitana de Belém, na cidade de Benevides - PA, e se encontra totalmente ocupado. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis do empreendimento, cessão fiduciária de recebíveis de dois contratos atípicos de outros empreendimentos detidos pelo FII e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	70%
CD Cabreúva 2	Logístico	SP	CRI baseado em um galpão logístico com boa ocupação e baixo LTV, localizado em Cabreúva-SP, adquirido recentemente por um fundo imobiliário. A operação conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados.	AF, AF de Cotas e CF	60%
CD Extrema e SBC	Logístico	SP e MG	CRI 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, 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	Sector	UF	Descrição	Garantias*	LTV
CD Logístico Extrema	Logístico	MG	Operação baseada em um galpão logístico localizado na cidade de Extrema - MG, plenamente ocupado e com contrato atípico. O CRI conta como garantias a alienação fiduciária do galpão e a cessão fiduciária de recebíveis.	AF e CF	65%
CD Via Varejo	Galpões Logísticos	RJ	CRI baseado em um centro de distribuição localizado Campo Grande - RJ, atualmente locado para Via Varejo sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF, CF e FR	60%
Cidade Matarazzo	Residencial	SP	Operação baseada na aquisição de unidades residenciais por um fundo imobiliário. As unidades fazem parte do Edifício Mata Atlântica no recém construído complexo de alto padrão "Cidade Matarazzo", na cidade de São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis sendo adquiridos, cessão fiduciária dos recebíveis da exploração econômica das unidades e fundo de reserva..	AF, CF e F	70%
Cota Sênior do FII Estoque Residencial e Comercial RJ	Fundo Imobiliário	RJ	Essa operação é baseada na aquisição, com descontos relevantes, de unidades residenciais e comerciais prontas na cidade do Rio de Janeiro, sendo 4 ativos residenciais e 3 ativos comerciais, incorporados e construídos pela Even. O retorno é realizado com base nas vendas das unidades desses ativos onde a Cota Sênior tem prioridade integral nos recebimentos e remuneração alvo de IPCA + 7,40% .	Imóveis no RJ	-
Creditas VI	Residencial	Vários estados	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza Sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	40%
Creditas VII	Residencial	Vários	CRI sênior baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	40%
Creditas VIII	Residencial	Vários	CRI sênior baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~44%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	44%
Creditas X	Pulverizado	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~41%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza Sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	40%
Desenvolv. Ed. Corp. AAA	Desenvolvimento	SP	CRI baseado em um desenvolvimento de Edifício Corporativo AAA, contando com robusto pacote de garantias e mecanismos de controle.	AF, CF e FR	50%
Ed. Cidade Jardim	Edifícios Corporativos	SP	A operação é baseada em um Edifício Corporativo AAA localizado no Itaim, com 100% de ocupação, detidas pelo BC Fund FII. A operação tem LTV adequado.	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 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	Sector	UF	Descrição	Garantias*	LTV
Ed. Cidade Jardim e Ed. E-Tower	Lajes Corporativas	SP	CRI exclusivo baseado em dois edifícios corporativos, Ed. Cidade Jardim e o Ed. E-Tower, localizados no eixo Itaim-Vila Olímpia em São Paulo-SP. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos ativos e cessão fiduciária.	AF e CF	60%
Ed. EZ Tower	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em Edifício Corporativo AAA adquirido por um investidor de primeira linha. O ativo possui alta ocupação, sendo a sede de importantes empresas de saúde e seguros. Conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	70%
Ed. FL Plaza	Escritórios	SP	A operação é baseada na aquisição do Ed. FL Plaza por um fundo de investimento imobiliário, com um LTV inicial de 55%. O ativo garantia da operação foi recém inaugurado, sendo um dos escritórios mais novos da região da Faria Lima, com excelentes especificações técnicas. O CRI conta com as garantias de cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária do imóvel e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	60%
Ed. Haddock 347	Lajes Corporativas	SP	CRI exclusivo baseado em um edifício corporativo localizado na região da Avenida Paulista (São Paulo-SP). O CRI conta com garantia do edifício corporativo.	AF, CF e FR	60%
Ed. iTower	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%
Ed. JML 747	Residencial	SP	CRI baseado na exploração de unidades residenciais do Edifício JML 747, localizado na cidade de São Paulo. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e aval dos acionistas.	AF, CF, FR e Aval	65%
Ed. Lead	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em um Edifício Corporativo AAA, localizado na Av Faria Lima, 100% ocupado. Possui LTV adequado	AF e CF	70%
Ed. Plaza Iguatemi	Edifícios Corporativos	SP	O CRI é baseado em Edifício Corporativo AAA no Itaim, localizado em frente ao Shp Iguatemi. A operação possui LTV adequado e forte cobertura de recebíveis.	AF, CF, FR e Aval	65%
Ed. Souza Aranha	Edifícios Corporativos	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 é garantido pela alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária de recebíveis, e possui um covenant LTV máximo de 65%, além de um fundo de reserva.	AF, CF e FR	60%
Ed. Vila Olímpia	Residencial	SP	CRI baseado em um edifício residencial de alto-padrão localizado no bairro da Vila Olímpia, localizado na cidade de São Paulo. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis das locações do imóvel, fundo de reserva e aval dos acionistas.	AF, CF, Aval e FR	70%

* 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	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
Electrolux	Indústria	PR	O CRI é baseado em um contrato de Locação na modalidade "BTS", de um centro logístico para a Electrolux, empresa com baixo risco de crédito e boas métricas operacionais.	AF e Aval	75%
Fibra Experts	Residencial	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora Fibra Experts e baseado em alguns projetos da empresa. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de cotas de projetos selecionados, alienação fiduciária de terrenos e cessão fiduciária de recebíveis.	AF e CF	75%
Galpão Cajamar	Galpões Logísticos	SP	CRI baseado em um Galpão Logístico 100% locado para o Mercado Livre, detido por um investidor de primeira linha. Possui um LTV adequado e mecanismos de controle	AF e CF	70%
Galpões Cabreúva e Guarulhos	Galpões Logísticos	SP	CRI baseado em galpões logísticos com boa ocupação e baixo LTV, adquiridos por um investidor canadense. Conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados	AF, AF de Cotas e CF	65%
Gazit Malls	Shopping Center	SP	Operação baseada na atividade de cinco shoppings localizados no estado de São Paulo e detidos pelo FII Gazit Malls. O CRI conta com garantia da cessão fiduciária dos recebíveis desses Shoppings e um fundo de reserva.	CF	40%
Global Apartamentos	Residencial	SP	Operação baseada na aquisição de apartamentos para renda residencial, adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. As unidades estão divididas em dois edifícios residenciais nos bairros de Vila Nova e Brooklin na cidade de São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária da locação das unidades e um fundo de reserva.	AF e CF	50%
GPA	Varejo	SP	O CRI é baseado em um contrato de venda e arrendamento da companhia de lojas de supermercados. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de imóveis e de SPes, fundo de reserva, fundo de despesas e promessa de cessão fiduciária de novas locações futuras.	AF, CF, FR, FD e Aval	61%
Helbor	Incorporação	SP	CRI corporativo com risco da incorporadora Helbor, com remuneração atrativa e bons mecanismos de controle.	-	-
JHSF Malls	Shopping Centers	SP, BA e AM	CRI baseado em shoppings estabilizados e com baixo LTV, detidos pela JHSF Malls. Conta com covenants financeiros e imobiliários robustos.	AF, CF e FR	50%
Lajes Faria Lima	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em Edifícios no Itaim, detidos por uma empresa patrimonialista de primeira linha e bastante capitalizada.	AF e CF	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	Sector	UF	Descrição	Garantias*	LTV
Le Biscuit	Varejo	BA	Operação com a empresa varejista Lojas Le Biscuit. A operação tem um pacote de garantias robusto, incluindo a alienação fiduciária de um centro logístico localizado na Bahia, cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito performados e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	60%
Mogno Logística	Logístico	RJ e SP	CRI baseado na aquisição de três ativos logísticos por um fundo de investimento imobiliário. Os ativos estão localizados nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária e cessão fiduciária dos três ativos adquiridos na transação e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	60%
MRV 1 a 9	Residencial	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	-
MRV II - 1 a 7	Residencial	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	-
Portfólio Ed. Corporativos	Edifícios Corporativos	SP	CRI Senior, baseado em um portfólio diversificado de Edifícios Corporativos. Conta com LTV adequado e fortes mecanismos de controle.	AF, CF e FR	65%
Projeto Francisco Dias Velho	Residencial	SP	Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial "Francisco Dias Velho", na cidade de São Paulo. O CRI possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, a alienação fiduciária de cotas de SPEs e a cessão fiduciária de um percentual dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto.	AF e CF	-
Projeto Manuel da Nóbrega	Residencial	SP	Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial "Manuel da Nóbrega", na cidade de São Paulo. O CRI possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, a alienação fiduciária de cotas de SPEs e a cessão fiduciária de um percentual dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto.	AF e CF	-
Rede D'or	Hospitalar	SP e DF	Operação baseada na cessão de fração dos créditos de quatro contratos atípicos de hospitais locados pela empresa Rede D'or. O CRI possui como garantia as alienações fiduciárias do Hospital São Luiz Morumbi (SP), do Hospital Santa Luzia (DF) e do Hospital Coração (DF).	AF	
Shopping Boulevard Belém	Shopping Centers	PA	O CRI é baseado no empreendimento Shopping Boulevard Belém, na cidade de Belém. A operação conta com as garantias de a constituição de um fundo de reserva, a alienação fiduciária de parte do ativo, a cessão fiduciária dos recebíveis e o aval dos acionistas.	AF, CF, FR e Aval	60%
Shopping Paralela	Shopping Centers	BA	O CRI é baseado em um shopping maduro e bem localizado na cidade de Salvador-BA. A operação tem um pacote de garantias robustos e baixo LTV	AF, CF e FR	50%

* 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	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
Shopping Praia de Belas	Shopping Centers	RS	CRI baseado no empreendimento Shopping Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre. Conta com o aval dos acionistas, um fundo de reserva, o ativo e seus recebíveis como garantia.	AF, CF, FR e Aval	50%
Shp Balneário	Shopping Centers	SC	CRI baseado em um shopping dominante e maduro, detido pela Almeida Jr (principal empresa de shoppings de Santa Catarina). Conta com covenants e mecanismos de controle adequados	AF, CF, FR e Aval	65%
Souza Cruz	Indústria	RS	CRI baseado em um galpão logístico locado em contrato de Longo-Prazo para a Souza Cruz, empresa muito capitalizada e com ótimas métricas de crédito	AF e CF	75%
XP Malls Shoppings	Shopping Centers	SP	CRI baseado em Shoppings centers de primeira linha, estabilizados e com baixo LTV, com destaque para o Cidade Jardim e o Catarina Outlet.	AF, CF e FR	45%

* 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.

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.

