

CNPJ: 42.502.802/0001-40

KCRE11**Kinea Creditas**

Fevereiro 2023

Planilha de Fundamentos

Assine nosso mailing!

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\$ 354,4 milhões

Patrimônio líquido

R\$ 0,87 /cota

Dividendos a pagar em 13/03/23

IPCA + 8,87% a.a.

Taxa média (MTM) da carteira

R\$ 97,85

Cota patrimonial em 31/01/23

5.154

Número de cotistas

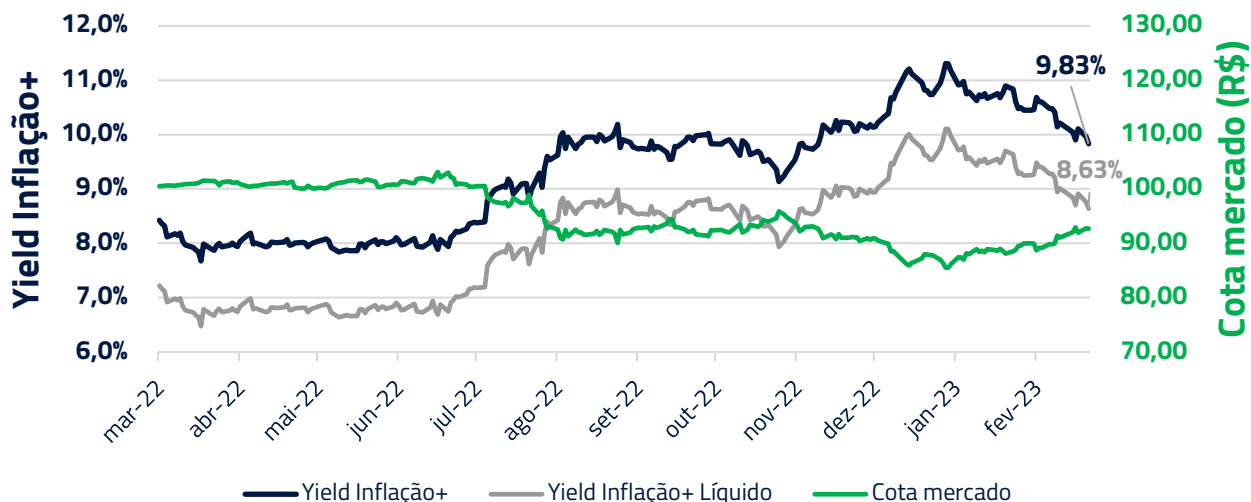
R\$ 71,4 milhões

Volume de CRIs adquiridos no mês

Posição do fundo ao final do período

Ao fim do período, o Kinea Creditas (KCRE11) apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 107,2% em CRIs pulverizados e 1,9% em instrumentos de caixa. O montante investido em CRIs apresenta yield médio (curva) de IPCA + 8,47% a.a., líquido de despesas e isento de IR, e duration de 5,94 anos. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

O KCRE11, no último dia de fevereiro, possuía um deságio de cerca de 5,3% em relação a sua cota patrimonial. Para os cotistas entrantes via mercado secundário, seria o equivalente a comprar um fundo com uma carteira que remunera Inflação + 9,83%* a.a., ou Inflação + 8,63%* a.a. líquido de custos e taxa de administração.



*Yield da carteira de CRI com base no preço de aquisição da cota no mercado secundário e considera a reversão do ágio/deságio ao longo da duration da carteira de CRI.

18/01/2022

início do fundo

1,20% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

público geral

tipo de investidor

(...)

Para mais informações sobre a rentabilidade dos veículos Kinea, consultar a "[Cota Diária](#)" no nosso [site](#).

Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a fevereiro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/03/2023, são de R\$ 0,87 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,86% considerando uma cota média de ingresso de R\$ 100,64, equivalente a 77% da taxa DI do período e 91% do CDI considerando o gross-up da isenção.

Considerando as últimas projeções realizadas pela Anbima para o IPCA de fevereiro e março, temos, respectivamente, uma variação positiva do indicador de 0,77% e 0,66%, consolidando uma sequência de meses com inflação positiva que sinaliza que a deflação registrada no semestre passado foi um fenômeno transitório. Adicionalmente, as expectativas de mercado para o IPCA projetado para os próximos anos, fornecidas pelo Relatório Focus do Banco Central referentes ao dia 3 de março, são de 5,90% a.a. para 2023. Dessa forma, espera-se um cenário de inflação positiva e controlada durante o ano, o que deve refletir positivamente na geração de resultados do Fundo nos próximos períodos.

Para uma melhor orientação dos investidores, destacamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes ao segundo e ao terceiro mês anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de fevereiro (a serem distribuídos aos investidores em março) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de novembro (0,41%) e dezembro (0,62%). Na seção "Informações Contábeis" o cotista pode obter mais informações sobre os rendimentos do KCRE11.

Principais movimentações na carteira do fundo

No mês de fevereiro, realizamos investimentos em novas operações no valor de R\$ 71,4 milhões. Seguem informações destacadas abaixo:

Tipo de Subordinação	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Creditas 106 - Sênior	26,1	IPCA + 8,50%	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRIs são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado. Para mais informações, recomendamos a seção "O que é Home Equity" desse relatório.	Alienação Fiduciária de Imóveis e Subordinação
Creditas 106 - Mezanino	4,6	IPCA + 10,50%		
Creditas 107 - Sênior	26,1	IPCA + 8,50%	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRIs são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado. Para mais informações, recomendamos a seção "O que é Home Equity" desse relatório.	Alienação Fiduciária de Imóveis e Subordinação
Creditas 107 - Mezanino	4,6	IPCA + 10,50%		
Recebíveis Pró-Soluto I	10,0	IPCA + 12,60%	O CRI é baseado em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo.	FR

18/01/2022

início do fundo

1,20% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

público geral

tipo de investidor

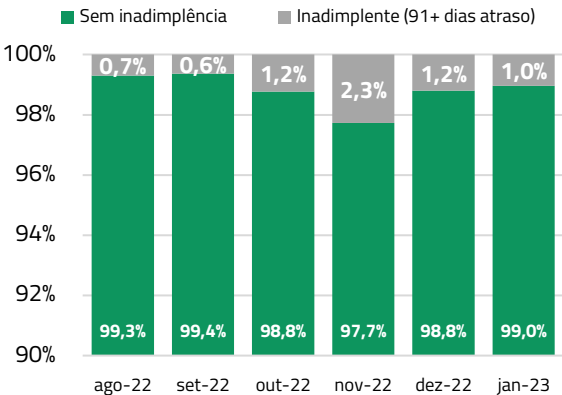
Com as novas aquisições, o fundo se mantém plenamente alocado, aumentando a pulverização das operações e renovando as taxas de remuneração do veículo, aproveitando as novas condições de mercado.

Conforme indicado no último relatório, foram realizadas operações compromissadas, de forma que atualmente essas operações representam uma exposição de aproximadamente 9,1% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado confortável pela equipe de Gestão. A gestão do Fundo optou por realizar operações compromissadas reversas lastreadas em CRIs pois permitem uma alocação maior de recursos em ativos-alvo, contribuindo para o aumento do retorno do Fundo, mas em especial proporcionam maior flexibilidade e velocidade de alocação dos recursos das emissões de cotas. Dessa maneira, acreditamos que os instrumentos são construtivos para o processo de gestão do veículo. Vale destacar que as operações compromissadas realizadas tem longo prazo de vencimento, mas podem ser recompradas com relativa rapidez através do pré-pagamento de créditos que compõem as carteiras de Home Equity, e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo no fundo e custo.

Acompanhamento da carteira

Apesar do cenário macroeconômico desafiador, as carteiras de ativos adquiridas pelo fundo seguem dentro de níveis confortáveis de cobertura, assim como patamares de inadimplência controlados. A taxa de inadimplência das carteiras Creditas registrou uma melhora em janeiro, caindo de 1,2% para 1,0%, dos quais 0,0% estão em fase de recuperação via execução das garantias.

Vale ressaltar que o fundo possui uma pulverização regional, de renda e de risco nas carteiras adquiridas. Além disso, o KCRE11 conta com proteção adequada contra eventuais perdas de crédito, considerando a estrutura de subordinação existente nas operações e o baixo LTV dos contratos lastro. Recomendamos a seção “O que é Home Equity” para maiores explicações sobre como funcionam os contratos de home equity e os CRIs baseados nesses contratos. Para informações detalhadas sobre as operações e carteira atual de créditos, vide a seção “Dados da carteira de ativos Creditas”.



Por fim, recomendamos o vídeo com os comentários do gestor sobre o desempenho dos nossos fundos nesse mês:



Kinea Investimentos

15,2 mil inscritos

18/01/2022
início do fundo

1,20% a.a.
taxa de administração

não há
taxa de performance

Intrag DTVM Ltda
administrador

Kinea Investimentos Ltda.
gestor

público geral
tipo de investidor

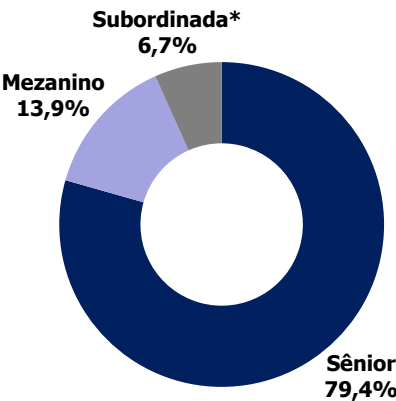
Resumo da Carteira

Os dados da carteira serão atualizados diariamente na página do [Kinea Creditas](#), na seção “Cota Diária”.

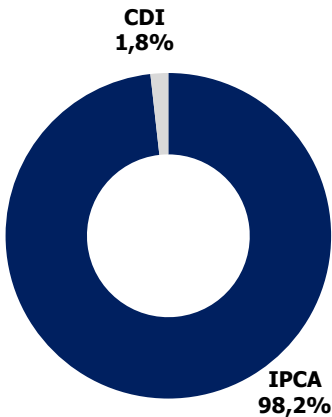
Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Duration
CRI	107,2%	Inflação+	8,87%	8,47%	6,09
LCI	0,0%	%CDI	99%	99%	0,00
Caixa	1,9%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,00
Total	109,2%				5,94



ALOCAÇÃO POR RISCO (%PL)



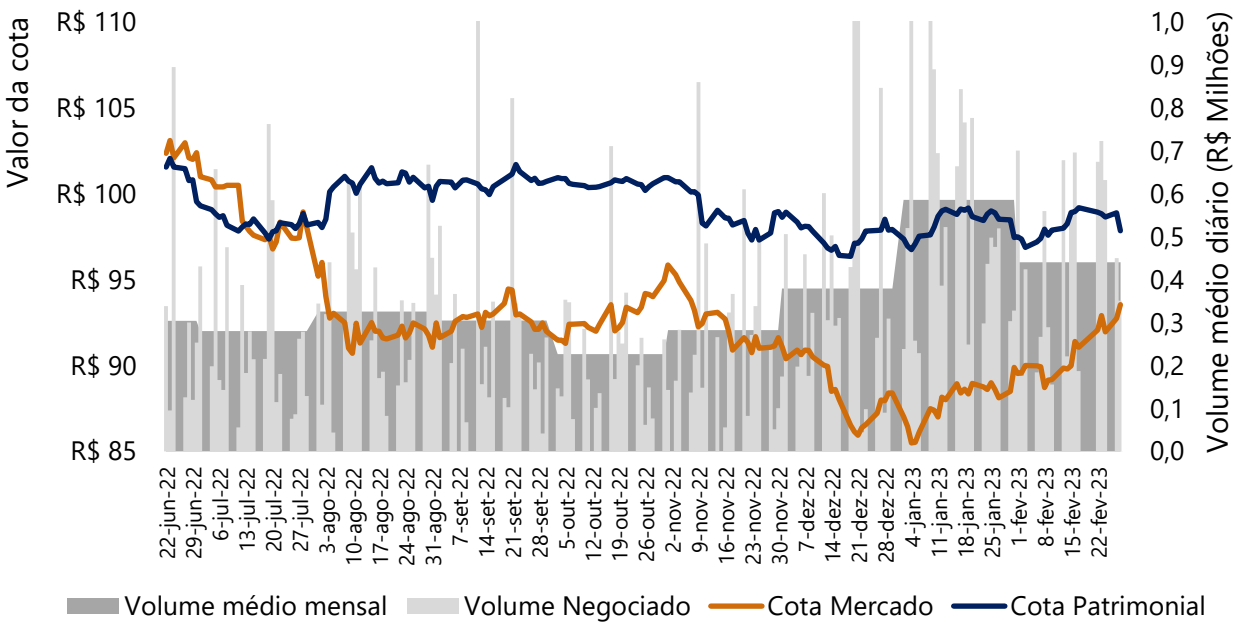
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (%PL)



* Subordinada refere-se a série Júnior da operação MRV Pro-solutio

Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 7,93 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 0,44 milhões por dia.



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.

Informações Contábeis

Para apuração do resultado, considera-se os rendimentos apropriados através do regime contábil de competência, que compreendem juros e correção monetária dos ativos, deduzidos da taxa administração, custódia e demais custos de manutenção do Fundo. Adicionalmente, são excluídos os efeitos de marcação a mercado (MTM) dos títulos, sejam eles positivos ou negativos, tal como descrito nas Demonstrações Financeiras e Relatório Complementar.

DRE (R\$ milhões)	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23
(+) Resultado CRI	0,6	2,3	4,6	5,7	5,1	4,2	2,8	0,1	0,9	2,1	3,6	2,9
(+) Res. Instr. Caixa	1,0	0,4	0,6	0,4	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,3	0,3
(+) LCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,3
(-) Despesas	-0,2	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	1,4	2,5	4,9	6,0	4,7	3,9	2,6	0,0	1,0	2,2	3,9	3,1
Distribuição no mês	1,4	2,5	4,9	5,9	4,3	3,6	1,3	1,2	1,8	2,2	3,9	3,1
Resultado por cota (R\$)	0,68	1,06	1,43	1,66	1,31	1,09	0,71	0,01	0,27	0,61	1,08	0,87
Distribuição por cota (R\$) ⁴	0,68	1,06	1,43	1,65	1,20	1,00	0,35	0,35	0,51	0,61	1,08	0,87

* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,02/cota

Rendimentos Mensais

Rentabilidade do Fundo nos últimos meses, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base a média ponderada dos valores praticados na 1ª emissão de cotas.

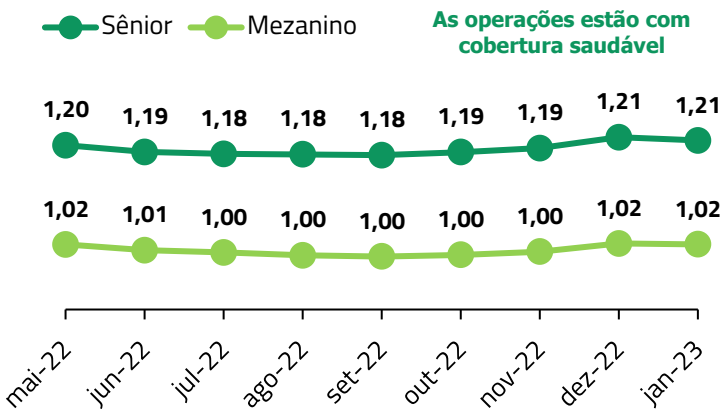
Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 100,64		
Período	Divid. (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
fev/23	0,87	1,12%	0,86%	77%	91%
jan/23	1,08	1,12%	1,07%	96%	112%
dez/22	0,61	1,12%	0,61%	54%	63%
nov/22	0,51	1,02%	0,51%	50%	58%
out/22	0,35	1,02%	0,35%	34%	40%
set/22	0,35	1,07%	0,35%	32%	38%
ago/22	1,00	1,17%	0,99%	85%	100%
jul/22	1,20	1,03%	1,19%	115%	136%
jun/22	1,65	1,01%	1,64%	162%	190%
mai/22	1,43	1,03%	1,42%	138%	162%
abr/22	1,06	0,83%	1,05%	126%	149%
mar/22	0,68	0,92%	0,68%	73%	86%

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.

Dados da carteira de ativos Creditas

No final do mês de referência, as carteiras de créditos do fundo apresentavam as seguintes características:

ÍNDICE DE COBERTURA DA CARTEIRA

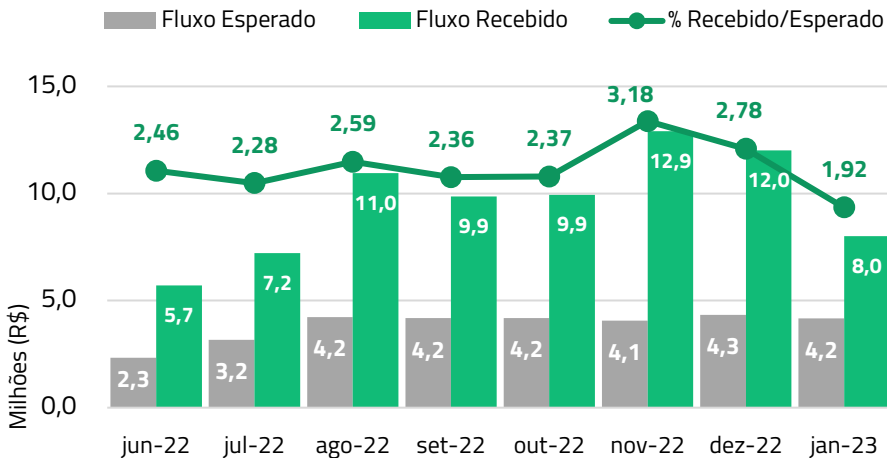


A cobertura da carteira é dada pela seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Saldo devedor} - \text{PDD} + \text{Caixa}}{\text{Saldo dos CRIs}}$$

onde "Saldo devedor" é o valor presente da carteira, Provisão para Devedores Duvidosos ("PDD") é o saldo devedor de contratos inadimplentes descontados do valor de suas garantias e "Caixa" é o montante disponível em caixa após pagamento dos CRIs, considerando também as reservas dos fundos de despesa e liquidez.

FLUXO DOS RECEBÍVEIS

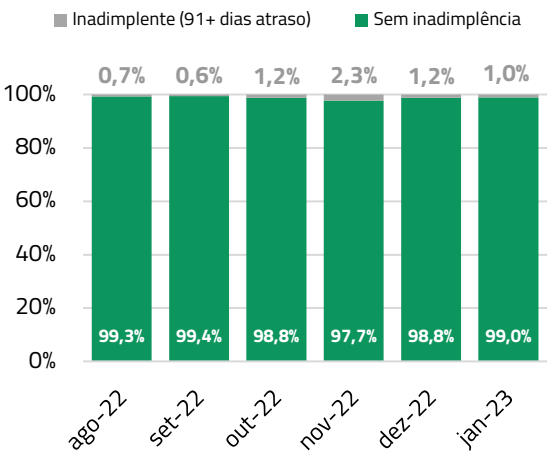


Os créditos da carteira de recebíveis tem uma dinâmica recorrente de pré-pagamento, dessa forma, acelerando o recebimento de fluxo de caixa. O fluxo recebido é composto dos pagamentos ordinários efetivos (com vencimento no mês de referência), extraordinários (pré-pagamento) e parcelas atrasadas de meses anteriores.

Recebimento em janeiro
1,92x Fluxo esperado

* O valor do "Fluxo Esperado" sofreu ajuste para expurgar os adiantamentos de parcelas realizados anteriormente ao mês de referência. São portanto considerados os valores devidos exclusivamente ao mês em questão na métrica "Fluxo Esperado".

INADIMPLÊNCIA



São considerados como inadimplentes, apenas os créditos com mais de 90 dias de atraso nos pagamentos. O gráfico ao lado considera o saldo dos créditos inadimplentes em percentual do saldo da carteira total, patamar considerado baixo e em linha com o esperado para operações dessa natureza. Vale destacar que esse nível de inadimplência é absorvido pelo CRI Júnior, que não faz parte da carteira do KCRE11.

Atraso médio em janeiro:
7,9 dias

É comum nas operações de "Home Equity", a retomada de créditos inadimplidos e sem perspectiva de recuperação. São considerados créditos em retomada aqueles com perspectiva próxima de realização de leilão.

Créditos em retomada:
0,00%
do Patrimônio Líquido

1. As informações dessa página foram geradas a partir dos relatórios do mês de referência do agente de espelhamento e da Securitizadora.
2. Salvo quando dito o contrário, as informações fornecidas neste relatório se referem ao percentual do saldo devedor total dos créditos.

Carteira de Ativos

Ao término do mês, o Fundo apresentava a carteira abaixo. Em negrito estão representadas as novas operações:

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	SUBORDINAÇÃO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	23C0177461	Creditas - 107	Sênior	VERT	IPCA	8,50%	8,40%	26,1	26,1	6,8%
2	CRI	23C0159053	Creditas - 106	Sênior	VERT	IPCA	8,50%	8,40%	26,1	26,1	6,7%
3	CRI	22E0914464	Creditas - 86	Sênior	VERT	IPCA	8,25%	8,84%	24,0	23,2	6,0%
4	CRI	22F0010410	Creditas - 87	Sênior	VERT	IPCA	8,25%	8,80%	23,6	22,9	5,9%
5	CRI	22C0463848	Creditas - 77	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	8,06%	22,3	21,2	5,5%
6	CRI	22C0004419	Creditas - 69	Sênior	VERT	IPCA	8,25%	8,55%	21,4	21,1	5,4%
7	CRI	22H0001402	Creditas - 93	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	7,35%	21,0	20,8	5,4%
8	CRI	22C0462276	Creditas - 72	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	8,14%	20,8	19,8	5,1%
9	CRI	22E0507691	Creditas - 84	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	7,79%	20,3	19,7	5,1%
10	CRI	22F0721218	Creditas - 92	Sênior	VERT	IPCA	8,75%	9,29%	20,0	19,4	5,0%
11	CRI	22E0482926	Creditas - 83	Sênior	VERT	IPCA	8,25%	8,72%	19,9	19,3	5,0%
12	CRI	22C0462858	Creditas - 76	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	8,11%	19,8	18,8	4,9%
13	CRI	22D0382763	Creditas - 81	Sênior	VERT	IPCA	8,25%	8,84%	18,0	17,4	4,5%
14	CRI	22D0381757	Creditas - 80	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	7,87%	16,7	16,1	4,2%
15	CRI	23C0178142	Creditas - 107	Mezanino	VERT	IPCA	10,50%	10,38%	4,6	4,6	1,2%
16	CRI	23C0159061	Creditas - 106	Mezanino	VERT	IPCA	10,50%	10,38%	4,6	4,6	1,2%
17	CRI	22E0914465	Creditas - 86	Mezanino	VERT	IPCA	9,92%	10,52%	4,3	4,2	1,1%
18	CRI	22E1096309	Creditas - 87	Mezanino	VERT	IPCA	9,92%	10,49%	4,2	4,1	1,1%
19	CRI	22C0463849	Creditas - 77	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,77%	4,0	3,8	1,0%
20	CRI	22F0721220	Creditas - 92	Mezanino	VERT	IPCA	10,42%	10,97%	3,9	3,8	1,0%
21	CRI	22E0482927	Creditas - 83	Mezanino	VERT	IPCA	9,92%	10,40%	3,8	3,7	1,0%
22	CRI	22E0507699	Creditas - 84	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,47%	3,7	3,6	0,9%
23	CRI	22C0004420	Creditas - 69	Mezanino	VERT	IPCA	9,92%	10,24%	3,7	3,7	0,9%
24	CRI	22H0001403	Creditas - 93	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,02%	3,7	3,7	1,0%
25	CRI	22C0462277	Creditas - 72	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,85%	3,7	3,5	0,9%
26	CRI	22C0462865	Creditas - 76	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,82%	3,5	3,3	0,9%
27	CRI	22D0381764	Creditas - 80	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,56%	3,2	3,1	0,8%
28	CRI	22D0382772	Creditas - 81	Mezanino	VERT	IPCA	9,92%	10,52%	3,2	3,1	0,8%
29	CRI	22E1313805	MRV - Pro soluto	Júnior	TRUE	IPCA	10,64%	10,48%	25,2	25,4	6,6%
30	CRI	23B0584797	Recebíveis - Pro soluto	-	TRUE	IPCA	12,60%	12,58%	10,0	9,8	2,5%
31	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	SELIC	-	-	6,8	6,8	1,8%
32	LCI	-	Caixa Econômica Federal	-	-	SELIC	-	-	0,0	0,0	0,0%
Total									396,2	386,8	100,0%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Home Equity

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Creditas Sênior	-	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRIs são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado. Para mais informações, recomendamos a seção "O que é Home Equity" desse relatório.	AF e Subordinação	2042	47,2%
Creditas Mezanino	-	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRIs são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado. Para mais informações, recomendamos a seção "O que é Home Equity" desse relatório.	AF e Subordinação	2042	47,2%

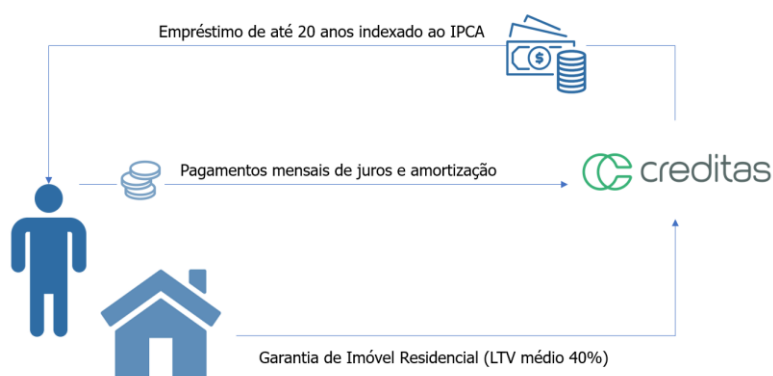
Outros segmentos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
MRV Pró-soluto	-	O CRI é baseado na cessão ("true sale") de uma carteira de créditos oriundos de vendas de imóveis residenciais pela incorporadora MRV. A operação em questão conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura de proteção para suportar inadimplências na carteira – em linha com a estratégia de investimentos do Fundo - além de um fundo de reserva equivalente significativo.	Deságio e Fundo de reserva	2027	-
Recebíveis Pró-Soluto I	-	O CRI é baseado em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo.	FR	2031	-

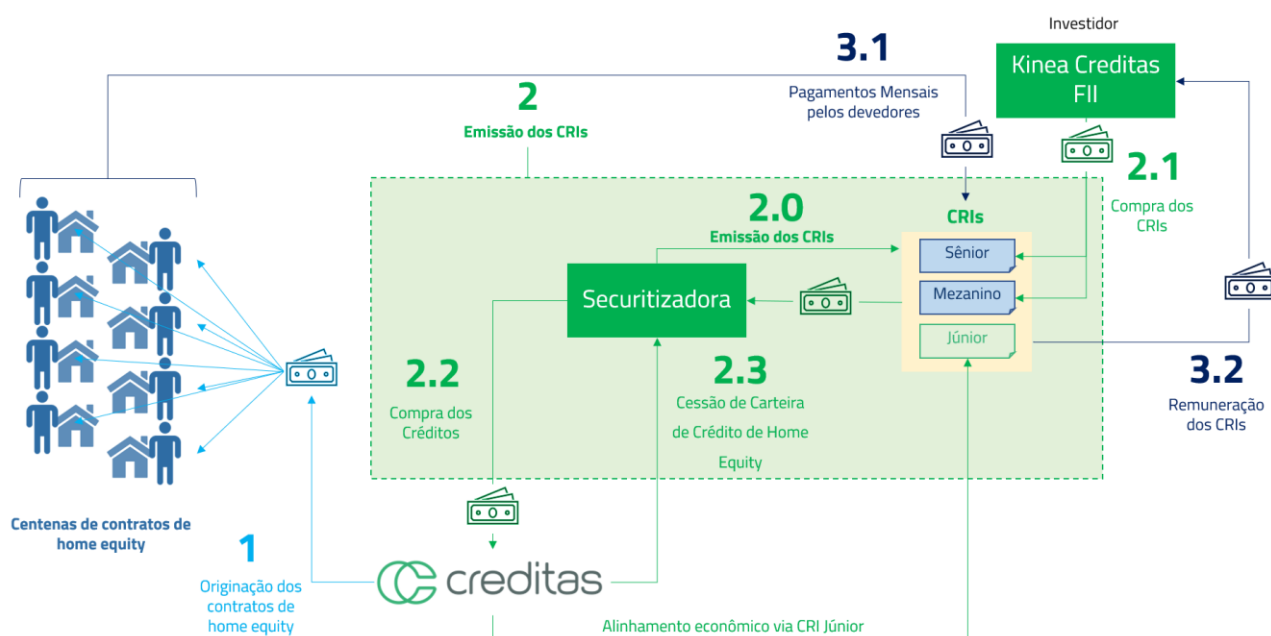
* AF - Alienação Fiduciária , CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants 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.

O que é Home Equity:

Home Equity é uma modalidade de empréstimo para pessoas físicas em que um imóvel é dado como garantia do pagamento do financiamento. Devido à estrutura de garantias, o devedor desfruta de taxas de juros mais baixas e de prazos mais longos, enquanto que o credor se beneficia de um risco menor de perdas.



Como funciona um CRI de Home Equity:



Os CRIs de Home Equity são títulos emitidos com lastro em um conjunto de diversos contratos de Home Equity:

1. A Creditas origina diversos contratos de Home Equity. Esses contratos são agrupados em uma carteira de créditos, que deve obedecer critérios de elegibilidade previamente estabelecidos. A equipe de gestão do Fundo analisa a elegibilidade da carteira, analisando LTV (Loan-to-Value), comprometimento de renda, taxa pactuada, localização das garantias, entre outros.
2. Os contratos são cedidos pela Creditas para uma Securizadora que, em seguida, emite CRIs lastreados nesses créditos e os distribui como títulos negociáveis para os investidores. Os CRIs de Home Equity contam com uma estrutura de subordinação, onde o volume total da operação é dividido em séries Sênior, Mezanino e Júnior. Nos CRIs da Creditas, a série Júnior é adquirida pela Creditas, trazendo um alinhamento econômico da empresa com a operação.
3. Uma vez emitido o CRI, os pagamentos mensais dos devedores da carteira são utilizados para pagar a remuneração e amortização dos CRIs. Em caso de inadimplência, as garantias podem ser executadas para recuperação do valor do crédito.

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.