

CNPJ: 24.960.430/0001-13



KNIP11

Kinea Índices de Preços

Dezembro 2023

Planilha de Fundamentos

Objetivo do Fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária predominantemente indexados à inflação e com baixo risco de crédito, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

R\$ 7,94 bilhões

Patrimônio líquido

75.213

Número de cotistas

R\$ 0,75 /cota

Dividendos a pagar em 12/01/24

IPCA + 7,52% a.a.

Taxa média do fundo (MTM)

R\$ 99,13

Cota patrimonial em 29/12/23

R\$ 95,57

Cota mercado em 29/12/23

R\$ 12,84 milhões

Média diária de liquidez

Posição ao Final do Período

Na data deste relatório, o Kinea Índices de Preços apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 104,0% em ativos alvo, 2,6% em LCI e 0,6% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI corresponde a 103,8% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 7,52% a.a. e com um prazo médio de 7,2 anos (para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira").

Alocação atual de

104,0%

do Patrimônio Líquido

Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a dezembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 12/01/2024, são de R\$ 0,75 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,73% considerando a cota média de ingresso de R\$ 102,96, que corresponde a 81% da taxa DI do período (96% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%).

(...)

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

Qualificado

tipo de investidor

(...)

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 dezembro (a serem distribuídos aos investidores em janeiro) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de outubro (0,24%) e novembro (0,28%). Estes patamares de inflação, apesar de ainda baixos, representaram níveis mais normalizados quando comparados aos registrados em junho (-0,08%) e julho (0,12%) e explicam o melhor resultado gerado no mês frente aos últimos períodos. Ressaltamos que não há qualquer evento negativo de crédito na carteira de investimentos do Fundo e que patamares mais usuais de inflação devem contribuir positivamente para os resultados do veículo. Na seção “Informações Contábeis” o cotista pode obter mais informações sobre os rendimentos do fundo.

Principais movimentações na carteira do fundo

Durante o mês de dezembro realizamos vendas de alguns CRI, com destaque para as operações de CRI XP Properties, listadas abaixo. Essas vendas foram realizadas nas taxas de emissão dos papéis (ou seja, sem ganhos ou prejuízos ao Fundo) e o montante foi utilizado na aquisição de novas operações, trazendo maior diversificação ao portfólio do KNIP. Após estes movimentos, a carteira de investimento do Fundo atingiu um total de 100 operações, com cerca de 55 devedores distintos.

Vendas:

Devedor	Indexador	Volume (R\$ milhões)	Taxa de Emissão	Taxa MTM
1 FL Plaza - Longo	IPCA +	196,2	6,50%	7,29%
2 FL Plaza - Curto	IPCA +	168,9	5,50%	7,53%
3 Ed. iTower	IPCA +	100,0	6,00%	7,22%
Total	IPCA +	465,1	6,03%	7,36%

Compras:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Galpões Logísticos Embu, Barueri e Cajamar	259,9	IPCA + 6,00%	A operação foi originalmente estruturada para alavancar a aquisição de quatro galpões logísticos por um fundo de investimento imobiliário. Os ativos estão localizados em Embu das Artes - SP, Barueri - SP e em Cajamar – SP, regiões bastante interessantes para ativos dessa tipologia, e contam com boas especificações técnicas, além de elevada ocupação. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis detidos pelo fundo, Cessão Fiduciária de contratos de locação e um Fundo de Reserva. A operação tem uma relação de garantias extremamente saudável (LTV inferior a 30%) e possui níveis de cobertura elevados.	AF, CF e FR

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Galpão Logístico Manaus – Bemol	110,3	IPCA + 7,25%	Operação baseada na aquisição de um galpão logístico em Manaus – AM por um fundo de investimento imobiliário. O ativo conta com um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") com a varejista Bemol com prazo de 15 anos. Além disso, o CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do galpão, Cessão do Contrato de Locação BTS	AF e CF
Ed. E-Tower	100,0	IPCA + 8,25%	CRI para financiar a aquisição de cotas de um fundo imobiliário que detém lajes corporativas no Ed. E-Tower por um fundo de investimento imobiliário listado na B3. O ativo tem uma tipologia AAA e está localizado na Vila Olímpia em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas do FII E-Tower, Cessão Fiduciária dos dividendos do FII e Cessão Fiduciária de contratos de locação de outros dois ativos detidos pelo fundo devedor.	AF de cotas e CF
Galpão Logístico Castelo Branco	55,6	IPCA + 6,80%	O CRI foi estruturado para financiar a aquisição de um galpão logístico localizado em São Roque – SP, no eixo da Rodovia Presidente Castelo Branco, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária e Cessão dos recebíveis dos contratos de locação do galpão. Considerando essas garantias, o CRI possui uma cobertura adequada e LTV ("loan to value") confortável.	AF e CF
Galpões Extrema	54,3	IPCA + 7,25%	CRI estruturado para financiar a aquisição de participação em dois galpões logísticos localizados no polo logístico de Extrema – MG por um fundo de investimento imobiliário. Os centros logísticos se encontram atualmente locados para diversas empresas, incluindo a Netshoes, Privália e Magazine Luiza. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária dos dois galpões logísticos e Cessão Fiduciária dos contratos de locação dos ativos. Destacamos que o LTV ("loan to value") da operação se encontra num nível bastante confortável.	AF e CF
Ânima	53,6	IPCA + 5,60%	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

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Galpão Logístico Mauá – SP	49,9	IPCA + 5,90%	Operação baseada na compra alavancada de um galpão logístico em Mauá – SP por um fundo de investimento imobiliário. O ativo conta com um bom padrão construtivo e alta taxa de ocupação. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do ativo logístico e Cessão Fiduciária de contratos de locação relacionados a dois ativos logísticos do fundo. Com essas garantias, o CRI apresenta cobertura e LTV (“loan to value”) em níveis confortáveis.	AF e CF

Operações Compromissadas Reversas

O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRI. Essas operações compromissadas permitem maior flexibilidade e dinamismo na alocação de recursos. Dessa maneira, acreditamos que os instrumentos são produtivos para o processo de gestão. Vale destacar que as operações possuem prazo longo de vencimento e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo do fundo e custo. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 7,2% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

Resumo da Carteira

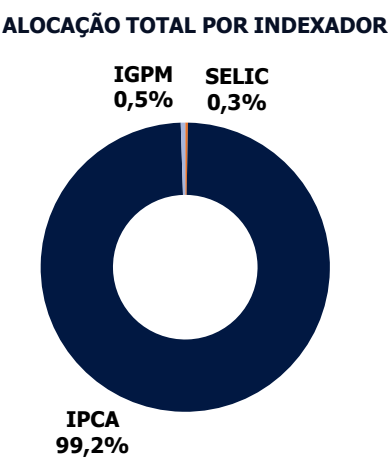
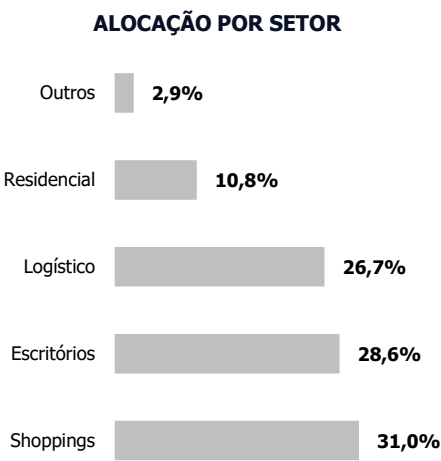
Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Índices de Preços](#), na seção “Cota Diária”.

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	103,8%	Inflação +	7,52%	6,40%	7,2	4,6
Cotas de FII	0,2%	-	-	-	-	-
LCI	2,6%	%CDI	98% Isento de IR	98% Isento de IR	0,0	0,0
Caixa	0,6%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	107,2%				7,5	4,7

Alocação em CRI e FII

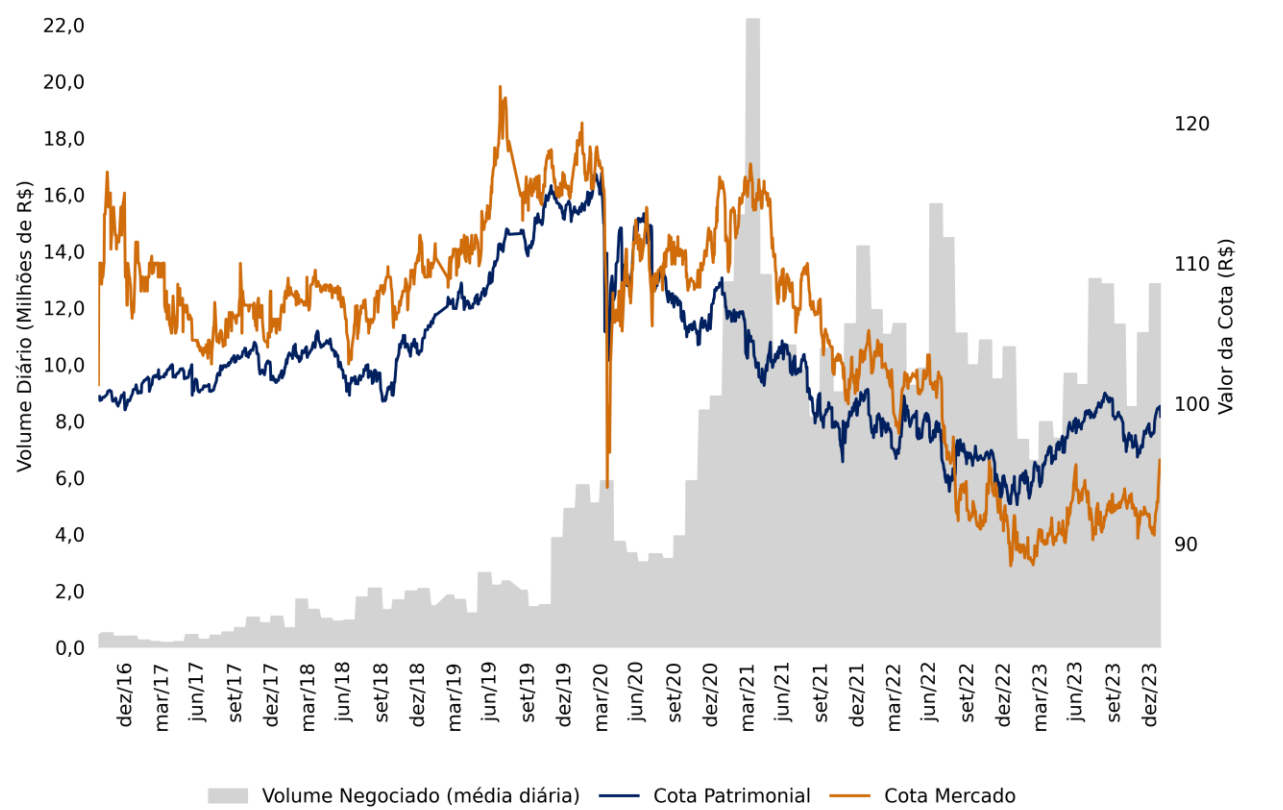
104,0%

do Patrimônio Líquido



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 243,99 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 12,84 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. 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)	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
(+) Resultado CRI	85,2	77,8	104,5	96,3	100,3	74,3	48,3	42,1	52,0	57,7	57,2	61,4
(+) Resultado FII	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	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	0,8	2,6
(+) Resultado Instr. Caixa	2,1	1,4	1,8	1,4	1,5	1,3	1,6	1,9	2,2	3,6	2,6	1,0
(-) Despesas do fundo	-6,7	-5,5	-7,1	-5,6	-7,0	-6,7	-6,7	-7,4	-6,4	-6,6	-6,3	-6,4
(+) 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
Resultado Líquido	80,7	73,7	99,3	92,1	95,0	69,0	43,2	36,6	47,8	54,8	54,5	58,8
Distribuição no mês	80,1	72,9	84,1	80,1	80,1	64,1	41,6	40,0	48,0	56,1	56,1	60,0

Resultado por cota (R\$)	1,00	0,92	1,23	1,15	1,18	0,86	0,54	0,45	0,59	0,68	0,68	0,73
Distribuição por cota (R\$)	1,00	0,91	1,05	1,00	1,00	0,80	0,52	0,50	0,60	0,70	0,70	0,75

Resultado Gerado no mês

R\$ 0,73/cota

Resultado Distribuído no mês

R\$ 0,75/cota

Reserva Acumulada não distribuída

R\$ 0,74/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\$ 102,96		
Período	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
dez/23	0,73	0,75	0,90%	0,73%	81%	96%
nov/23	0,68	0,70	0,92%	0,68%	74%	87%
out/23	0,68	0,70	1,00%	0,68%	68%	80%
set/23	0,59	0,60	0,97%	0,58%	60%	70%
ago/23	0,45	0,50	1,14%	0,49%	43%	50%
jul/23	0,54	0,52	1,07%	0,51%	47%	55%
jun/23	0,86	0,80	1,07%	0,78%	72%	85%
mai/23	1,18	1,00	1,12%	0,97%	86%	102%
abr/23	1,15	1,00	0,92%	0,97%	106%	124%
mar/23	1,23	1,05	1,17%	1,02%	87%	102%
fev/23	0,92	0,91	0,92%	0,88%	96%	113%
jan/23	1,00	1,00	1,12%	0,97%	86%	102%

Cota Diária

As matrizes de sensibilidade demonstradas abaixo apresentam o spread médio da carteira do Fundo, com base no valor da cota de mercado no fechamento do mês. Esses dados são atualizados diariamente na página do [Kinea Índices](#), na seção “[Cota Diária](#)”.

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI ao preço no mercado secundário¹

Preço Mercado	Yield (Inflação+)	Spread (NTNB+)	Yield (-) Tx Adm	Spread (-) Tx Adm
93,00	8,97%	3,56%	7,97%	2,56%
93,50	8,85%	3,45%	7,85%	2,45%
94,00	8,73%	3,34%	7,73%	2,34%
94,50	8,61%	3,23%	7,61%	2,23%
95,00	8,50%	3,11%	7,50%	2,11%
95,50	8,38%	3,00%	7,38%	2,00%
96,00	8,26%	2,89%	7,26%	1,89%
96,50	8,14%	2,77%	7,14%	1,77%
97,00	8,02%	2,66%	7,02%	1,66%
97,50	7,90%	2,55%	6,90%	1,55%
98,00	7,78%	2,44%	6,78%	1,44%

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

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. 6. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informacional, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, consequentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

Carteira de Ativos

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

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	21E0407810	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	6,05%	6,83%	404,1	381,8	4,5%
2	CRI	19E0311712	JHSF Malls	TRUE	IPCA +	5,63%	7,24%	385,3	378,8	4,5%
3	CRI	19G0161450	Galpão Cajamar	OPEA	IPCA +	6,00%	7,90%	322,0	300,8	3,5%
4	CRI	19K0008080	Desenvolv. Ed. Corp. AAA	TRUE	IPCA +	5,85%	4,97%	258,2	264,0	3,1%
5	CRI	21J0043571	Galpões Logísticos Embu, Barueri e Cajamar	TRUE	IPCA +	6,00%	5,93%	261,2	262,0	3,1%
6	CRI	19K0008251	Desenvolv. Ed. Corp. AAA	TRUE	IPCA +	5,85%	8,35%	258,2	243,1	2,9%
7	CRI	22A0118035	Shopping Paralela II	VIRG	IPCA +	6,87%	6,48%	231,4	235,3	2,8%
8	CRI	19L0882468	Shp. Balneário	TRUE	IPCA +	6,50%	9,77%	266,8	231,2	2,7%
9	CRI	21E0705657	CD SBC e Extrema	VIRG	IPCA +	6,00%	7,30%	248,9	230,6	2,7%
10	CRI	19L0882449	Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	7,58%	254,9	228,1	2,7%
11	CRI	22F0667465	Shopping Uberaba	VIRG	IPCA +	7,62%	7,23%	208,3	212,4	2,5%
12	CRI	21L0846634	Shp. Bahia	TRUE	IPCA +	7,12%	7,26%	216,1	211,9	2,5%
13	CRI	19L0882447	Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	7,58%	223,2	199,7	2,3%
14	CRI	21L0354325	Partage - Shp. Cosmopolitano	OPEA	IPCA +	6,45%	6,60%	206,9	193,6	2,3%
15	CRI	21L0730156	Torre Almirante	VERT	IPCA +	7,10%	7,27%	183,9	182,3	2,1%
16	CRI	19F0210606	Ed. Lead	OPEA	IPCA +	6,25%	7,58%	179,6	168,1	2,0%
17	CRI	18J0796632	Shopping Cidade Jardim	TRUE	IPCA +	7,47%	7,90%	171,6	167,6	2,0%
18	CRI	18H0104549	CD Cabreúva 1	OPEA	IPCA +	7,25%	7,32%	166,3	166,0	2,0%
19	CRI	18J0797066	Catarina Fashion Outlet	TRUE	IPCA +	7,47%	7,90%	160,5	156,8	1,8%
20	CRI	21K0495192	CD Alianza Park	OPEA	IPCA +	6,50%	6,46%	153,0	153,7	1,8%
21	CRI	19A1316806	Ed. Eldorado	OPEA	IPCA +	6,40%	7,68%	128,7	125,9	1,5%
22	CRI	19H0235501	Rede D'or	TRUE	IPCA +	4,77%	4,49%	139,7	124,4	1,5%
23	CRI	20K0571487	CD Via Varejo	VIRG	IPCA +	5,46%	13,02%	162,4	124,0	1,5%
24	CRI	21H0974929	Ed. Vila Olímpia	OPEA	IPCA +	6,25%	6,98%	125,6	117,8	1,4%
25	CRI	19L0882397	Portfólio Ed. Corporativos	OPEA	IPCA +	5,55%	8,42%	121,6	111,0	1,3%
26	CRI	22J0978863	Galpão Logístico Manaus – Bemol	VIRG	IPCA +	7,25%	7,29%	106,4	108,5	1,3%
27	CRI	20F0689770	GPA	BARI	IPCA +	5,31%	7,73%	116,6	106,9	1,3%
28	CRI	21G0093703	Ânima	VIRG	IPCA +	5,60%	7,02%	107,4	101,6	1,2%
29	CRI	23L2415875	Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	8,25%	100,0	100,0	1,2%
30	CRI	22F1195735	JHSF BV Estates	OPEA	IPCA +	7,72%	7,76%	98,6	98,4	1,2%
31	CRI	21D0733768	Edifício JML 747	OPEA	IPCA +	6,08%	7,95%	105,2	97,7	1,1%
32	CRI	18H0104568	CD Guarulhos	OPEA	IPCA +	7,25%	8,09%	86,9	86,3	1,0%
33	CRI	17J0141694	Ed. EZ Tower	OPEA	IPCA +	6,50%	7,71%	85,0	83,3	1,0%
34	CRI	17J0181533	Ed. EZ Tower	OPEA	IPCA +	6,50%	7,71%	85,0	83,3	1,0%
35	CRI	19F0211868	Ed. Lead	OPEA	IPCA +	6,25%	7,58%	87,2	82,1	1,0%
36	CRI	21I0221466	Mogno Logística	VIRG	IPCA +	6,50%	7,15%	83,9	81,8	1,0%
37	CRI	19G0312147	Lajes Faria Lima	HBTS	IPCA +	5,51%	7,58%	87,9	79,8	0,9%
38	CRI	18L1210133	Pátio Cianê Shopping	VIRG	IPCA +	7,65%	7,56%	79,2	79,5	0,9%
39	CRI	22G0668621	Shopping Leblon	OPEA	IPCA +	7,70%	6,77%	73,8	78,0	0,9%
40	CRI	21I0280212	Creditas 59	VERT	IPCA +	7,19%	8,47%	80,7	75,2	0,9%
41	CRI	21G0186913	Fibra Experts	TRUE	IPCA +	7,16%	9,42%	72,7	70,9	0,8%
42	CRI	20G0703083	GPA	BARI	IPCA +	5,00%	8,02%	74,4	64,8	0,8%
43	CRI	21G0813776	MRV 7	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	70,7	64,4	0,8%
44	CRI	21A0772861	Projeto Francisco Dias Velho	VERT	IPCA +	9,01%	12,23%	69,5	64,0	0,8%
45	CRI	19L0882396	Portfólio Ed. Corporativos	OPEA	IPCA +	5,55%	8,42%	68,5	62,6	0,7%

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

BARI – Barigui Securitizadora
HBTS – Habitasec Securitizadora
OPEA – Opea Capital Securitizadora
TRUE – True Securitizadora
VERT – Vert Securitizadora
VIRG – Virgo Securitizadora

Carteira de Ativos

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

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
46	CRI	20G0683236	Ed. Morumbi	TRUE	IPCA +	7,70%	6,48%	58,7	61,6	0,7%
47	CRI	20I0815541	Shopping Boulevard Belém	OPEA	IPCA +	5,45%	7,43%	67,0	60,0	0,7%
48	CRI	21A0709253	BRF	VIRG	IPCA +	5,25%	6,58%	64,7	59,9	0,7%
49	CRI	21J0705438	CD Logístico Extrema	VIRG	IPCA +	7,09%	6,73%	57,1	58,4	0,7%
50	CRI	18C0803963	Shopping Paralela	VIRG	IPCA +	6,90%	7,89%	59,3	56,9	0,7%
51	CRI	22D1163306	Infinity	VIRG	IPCA +	7,40%	7,07%	55,2	56,7	0,7%
52	CRI	22A0377996	Galpão Logístico Castelo Branco	OPEA	IPCA +	6,80%	6,78%	55,2	55,1	0,6%
53	CRI	21K0952733	MRV II - 7	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	60,3	55,0	0,6%
54	CRI	19A0093844	Galpões Extrema	HBTS	IPCA +	7,25%	7,23%	54,0	54,6	0,6%
55	CRI	19I0275534	Shopping Paralela I	VIRG	IPCA +	6,90%	7,89%	56,5	54,2	0,6%
56	CRI	20L0673034	Ed. Lead	OPEA	IPCA +	6,00%	7,58%	56,7	52,4	0,6%
57	CRI	21H0921820	Cidade Matarazzo	TRUE	IPCA +	6,50%	7,29%	53,5	52,2	0,6%
58	CRI	21G0637148	Global Apartamentos	OPEA	IPCA +	6,45%	7,58%	51,1	48,0	0,6%
59	CRI	23F2354336	Shopping Cidade Jardim II	OPEA	IPCA +	7,99%	8,08%	43,8	43,6	0,5%
60	CRI	20L0698323	Ed. Cidade Jardim e Ed. E-Tower	TRUE	IPCA +	5,00%	7,61%	46,6	43,0	0,5%
61	CRI	21C0749580	Edifício Souza Aranha	OPEA	IPCA +	6,20%	7,92%	45,0	42,7	0,5%
62	CRI	17I0142307	Souza Cruz	VIRG	IPCA +	6,95%	8,83%	44,1	42,1	0,5%
63	CRI	17I0142635	Souza Cruz	VIRG	IPCA +	6,95%	8,83%	44,1	42,1	0,5%
64	CRI	21E0030495	CD Cabreúva 2	OPEA	IPCA +	7,25%	7,51%	34,2	33,9	0,4%
65	CRI	20J0894746	Ed. Haddock 347	OPEA	IPCA +	5,58%	5,89%	34,0	33,5	0,4%
66	CRI	22D1068786	Desenvolvimento Extrema	TRUE	IPCA +	7,40%	7,10%	28,5	28,8	0,3%
67	CRI	19B0176445	Ed. BFC	OPEA	IPCA +	6,40%	7,66%	27,4	26,8	0,3%
68	CRI	21A0677775	Ed. Lead	OPEA	IPCA +	6,00%	7,58%	27,5	25,6	0,3%
69	CRI	23E1152492	Galpão Logístico Mauá – SP	OPEA	IPCA +	5,90%	5,93%	25,6	25,5	0,3%
70	CRI	21I0798619	Carteira Tecnisa Sr	TRUE	IPCA +	6,50%	6,50%	24,9	24,9	0,3%
71	CRI	21B0666971	CD GRU	TRUE	IPCA +	6,25%	7,88%	26,2	24,4	0,3%
72	CRI	21L0640489	Galpão Logístico Mauá – SP	OPEA	IPCA +	5,90%	5,93%	24,2	24,4	0,3%
73	CRI	20L0483122	Creditas 29	VERT	IPCA +	6,00%	8,47%	22,2	19,3	0,2%
74	CRI	21H0012919	Le Biscuit	VIRG	IPCA +	7,16%	7,44%	18,3	18,1	0,2%
75	CRI	21E0076526	Creditas 42	VERT	IPCA +	6,25%	8,47%	19,8	17,5	0,2%
76	CRI	20I0719744	Shopping Praia de Belas	HBTS	IPCA +	5,35%	7,38%	21,5	13,4	0,2%
77	CRI	21A0772862	Projeto Francisco Dias Velho	VERT	IPCA +	9,01%	12,54%	14,2	12,9	0,2%
78	CRI	21H0001405	Casa & Vídeo	VIRG	IPCA +	7,36%	8,09%	11,3	11,2	0,1%
79	CRI	21F1057167	Creditas 53	VERT	IPCA +	6,80%	8,47%	10,4	9,5	0,1%
80	CRI	21K0952726	MRV II - 1	VERT	IPCA +	7,80%	9,45%	9,9	9,4	0,1%
81	CRI	21K0952730	MRV II - 4	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	8,9	8,1	0,1%
82	CRI	21G0813774	MRV 5	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	8,6	7,9	0,1%
83	CRI	21K0952737	MRV II - 5	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	7,6	6,9	0,1%
84	CRI	21K0952728	MRV II - 2	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	6,3	5,8	0,1%
85	CRI	21K0952729	MRV II - 3	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	5,8	5,3	0,1%
86	CRI	20E0031084	GPA	BARI	IPCA +	5,48%	6,55%	4,9	4,7	0,1%
87	CRI	20K0699593	BRF	VIRG	IPCA +	5,50%	8,47%	4,6	4,4	0,1%
88	CRI	21G0813775	MRV 6	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	3,7	3,4	0,0%
89	CRI	21G0813773	MRV 4	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	3,4	3,1	0,0%
90	CRI	21G0813777	MRV 8	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	3,3	3,0	0,0%

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

BARI – Barigui Securitizadora
HBTS – Habitasec Securitizadora
OPEA – Opea Capital Securitizadora
TRUE – True Securitizadora
VERT – Vert Securitizadora
VIRG – Virgo Securitizadora

Carteira de Ativos

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
91	CRI	21G0813766	MRV 3	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	2,9	2,6	0,0%
92	CRI	21K0952732	MRV II - 6	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	1,9	1,7	0,0%
93	CRI	21G0813778	MRV 9	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	1,3	1,2	0,0%
94	CRI	21G0813763	MRV 2	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	0,9	0,8	0,0%
95	CRI	21G0785808	MRV 1	VERT	IPCA +	6,60%	9,45%	0,3	0,2	0,0%
96	CRI	21A0772858	Projeto Jorge Tibiriçá	VERT	IPCA +	9,01%	13,31%	0,2	0,2	0,0%
97	CRI	17B0060409	Electrolux	TRUE	IGPM +	7,49%	8,17%	19,8	19,6	0,2%
98	CRI	17B0060420	Electrolux	TRUE	IGPM +	7,49%	8,17%	19,8	19,6	0,2%
99	FII	ERCR11	FII Estoque Res. e Com. RJ	-	-	-	-	13,7	13,7	0,2%
100	FII	IDFI11	FII Unidades Autônomas	-	-	-	-	5,0	5,0	0,1%
101	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	-	212,0	212,0	2,5%
102	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	44,8	44,8	0,5%
Total								8.910,7	8.511,6	100,0%

Acompanhamento da Carteira

Durante o mês foram realizadas assembleias de determinados ativos investidos pelo Fundo. Entre os movimentos que merecem destaque, estão os seguintes:

1. CRI JHSF Malls: foi realizada uma AGT para deliberar sobre um ajuste em um dos covenants financeiros da operação. A operação permanece saudável, com métricas de cobertura de recebíveis robustas e um patamar de LTV bastante baixo, beneficiando-se das expansões realizadas nos ativos que garantem a operação (Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet).
2. CRI Praia de Belas: foi realizada uma nova AGT para aprovar a liberação de uma fração de 10% do shopping center Praia de Belas, que garante a operação, em virtude da intenção do Devedor de vender esta fração do ativo a um Fundo Imobiliário. A autorização é condicionada à realização de uma Amortização Extraordinária no CRI em proporção superior à fração sendo liberada, aumentando o nível de razão de garantias até o repagamento total do CRI, e mediante o pagamento de um prêmio de recompra facultativa do CRI.

Para maiores informações, recomendamos aos investidores que acessem os hyperlinks, clicando nos códigos dos ativos listados na tabela da página anterior. Por fim, recomendamos também os vídeos mensais com os comentários da gestão, os quais podem ser acessados em nosso canal cujo link segue abaixo:





Kinea Investimentos

15,2 mil inscritos

1. Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.

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

BARI – Barigui Securitizadora
HBTS – Habitasec Securitizadora
OPEA – Opea Capital Securitizadora
TRUE – True Securitizadora
VERT – Vert Securitizadora
VIRG – Virgo Securitizadora

Planilha de Fundamentos

Resumo dos Ativos por Segmento

Para melhor navegação no relatório, clique nos índices a seguir para ser direcionado a página com o resumo por operação de um dos setores da carteira:

- Escritórios
- Residencial
- Varejo
- Shoppings Centers
- Outros
- Galpões Logísticos

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Brookfield Eldorado e BFC	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	fev/26	65%
Desenvolv. Ed. Corp. AAA	SP	CRI baseado em um desenvolvimento de Edifício Corporativo AAA, contando com robusto pacote de garantias e mecanismos de controle.	AF, CF e FR	nov/26	55%
Ed. Cidade Jardim e Ed. E-Tower	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	dez/30	60%
Ed. E-Tower	SP	CRI para financiar a aquisição de cotas de um fundo imobiliário que detém lajes corporativas no Ed. E-Tower por um fundo de investimento imobiliário listado na B3. O ativo tem uma tipologia AAA e está localizado na Vila Olímpia em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas do FII E-Tower, Cessão Fiduciária dos dividendos do FII e Cessão Fiduciária de contratos de locação de outros dois ativos detidos pelo fundo devedor.	AF e CF	Jan/34	60%
Ed. EZ Tower	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	nov/26	70%
Ed. Haddock 347	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	out/35	60%
Ed. Lead	SP	CRI baseado em um Edifício Corporativo AAA, localizado na Av Faria Lima, 100% ocupado. Possui LTV adequado	AF e CF	jun/34	70%
Ed. Morumbi	SP	CRI baseado, no Ed. Morumbi, detido por um fundo imobiliário e locado para bons inquilinos	AF e FR	jul/32	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 por Segmento

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Ed. Souza Aranha	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	mar/31	60%
Infinity	SP	A operação é baseada na aquisição do Edifício Infinity, realizada por uma empresa patrimonialista que já detinha uma participação no empreendimento. O Ativo AAA é localizado na região do Itaim em São Paulo e possui locatários de primeira linha, com elevada ocupação.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	mai/37	67%
Lajes Faria Lima	SP	CRI baseado em Edifícios no Itaim, detidos por uma empresa patrimonialista de primeira linha e bastante capitalizada.	AF e CF	dez/34	60%
Portfólio Ed. Corporativos	SP	Operação de financiamento para a aquisição de portfólio de Edifícios localizados em São Paulo e Rio de Janeiro. O CRI conta com robusta estrutura, contando com as garantias de Alienação Fiduciária de imóveis, Cessão Fiduciária dos recebíveis desses ativos e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	dez/27	80%%
Torre Almirante	RJ	A operação é baseada na aquisição de participação no Ed. Torre Almirante, localizado na cidade do Rio de Janeiro, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas de um FII, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de Cotas, CF e FR	dez/36	55%

* 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 por Segmento

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Carteira Tecnisa	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	mai/31	77%
Cidade Matarazzo	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	ago/31	70%
Cota Sênior do FII Estoque Residencial e Comercial RJ	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	-	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	dez/40	40%
Creditas VII	-	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	mai/41	40%
Creditas VIII	-	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	jun/41	44%
Creditas X	-	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	set/41	40%
Ed. JML 747	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	abr/31	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 por Segmento

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Ed. Vila Olímpia	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	ago/36	70%
Fibra Experts	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	jun/26	75%
Global Apartamentos	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	jul/31	50%
JHSF BV Estates	SP	A operação é baseada no projeto Boa Vista Estates da JHSF, o qual contempla estâncias, lotes e residências, além de diversos amenities. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária dos lotes do Empreendimento, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Projeto (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Projeto e (iv) Fundo de Reserva. Adicionalmente, o CRI conta com covenants financeiros e imobiliários.	AF, AF de Cotas, CF e FR	out/32	50%
MRV 1 a 9	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	jul/28	-
MRV II - 1 a 7	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	jul/27	-
Projeto Francisco Dias Velho	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	nov/26	-
Projeto Manuel da Nóbrega	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	nov/26	-

* 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 por Segmento

Varejo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Casa & Vídeo	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	ago/27	-
GPA	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	mai/35	61%
Le Biscuit	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 e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	jul/33	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 por Segmento

Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Gazit Malls	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	mai/37	40%
JHSF Malls	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	mar/35	52%
Pátio Cianê Shopping	SP	Operação baseada na alavancagem do Shopping Pátio Cianê localizado em Sorocaba – SP. O CRI conta com um LTV inferior a 50% em relação ao valor do laudo de avaliação. Além disso, a operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do ativo, Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	jan/34	32%
Shopping Cidade Jardim II	SP	Operação para financiar a aquisição de cotas do FII Shopping Cidade Jardim (FII CJ), por um fundo de investimento denominado JHSF Capital FOF. O FII CJ possui uma participação de 33% no Shopping Cidade Jardim, que é um ativo de excepcional desempenho operacional localizado em São Paulo. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas do FII CJ, Cessão Fiduciária dos rendimentos do FII e um Fundo de Reserva.	AF de Cotas, CF e FR	jun/38	43%
Shopping Boulevard Belém	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	set/35	60%
Shopping Leblon	RJ	A operação é baseada no Shopping Leblon, um dos principais shoppings do Rio de Janeiro. O ativo é atualmente controlado e administrado pela Aliansce e possui elevada ocupação (99,0% do ABL). O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de uma fração do imóvel e (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis, (iii) Aval de um dos Sócios proprietários do shopping e (iv) Fundo de Reserva. Sob o ponto de vista de estrutura, a transação conta com mecanismos de proteção robustos, conforme as operações imobiliárias desta natureza.	AF, CF, Aval e FR	ago/37	58%
Shopping Paralela I	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	mar/33	50%
Shopping Paralela II	BA	A operação é baseada na aquisição do Shopping Paralela, localizado na Bahia, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Fração do shopping, Cessão Fiduciária do Shopping Paralela, Cessão Fiduciária de Recebíveis de outros três shoppings detidos pelo fundo devedor e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	mar/33	41%
Shopping Praia de Belas	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	ago/35	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 por Segmento

Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Shopping Uberaba	MG	Operação é baseada na aquisição do Shopping Uberaba, ativo de excelente desempenho operacional que foi adquirido pelo HSI Malls, um dos maiores Fundos Imobiliários deste segmento. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária do Shopping Uberaba, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping Uberaba, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis dos Shoppings Pátio Maceió e Via Verde e (iv) Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	jun/37	49%
Shp. Balneário	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	dez/34	65%
Shp. Bahia	BA	Operação baseada no Shopping da Bahia, ativo de excelente desempenho operacional, adquirido recentemente por um Fundo Imobiliário. A operação conta com um pacote de garantias robusto, incluindo a Alienação Fiduciária do ativo e a Cessão Fiduciária de seus recebíveis, além da Cessão Fiduciária de recebíveis de outros shoppings detidos pelo proprietário.	AF de Cotas, CF e FR	jan/37	58%
Shp. Cosmopolitano	SP	Operação baseada na conclusão do desenvolvimento do Shopping Cosmopolitano na cidade de São Paulo – SP. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do ativo em desenvolvimento e Alienação Fiduciária de participação em dois edifícios corporativos localizados em regiões nobres de São Paulo – SP (Ed. JK1455 e Ed. Pan América).	AF e CF	dez/36	68%
XP Malls Shoppings	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	out/33	45%

Outros

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Ânima	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	jun/33	60%
Rede D'or	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	jul/31	-

* 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 por Segmento

Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
BRF	BA	CRI baseado em um galpão refrigerado localizado em Salvador - BA, atualmente locado para BRF sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF e CF	dez/27	52%
BRF 2	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	jan/39	35%
CD Alianza Park	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	nov/36	70%
CD Cabreúva 1 e 2	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	abr/28	60%
CD Extrema e SBC	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	nov/33	60%
CD Logístico Extrema	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	mai/34	65%
CD Via Varejo	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	nov/30	60%
Desenvolvimento Extrema	MG	A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Itapeva-MG, cidade próxima a Extrema-MG. O CRI tem como garantias: (i) alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) cessão fiduciária de recebíveis futuros; (iii) alienação fiduciária de cotas da SPE; (iv) e fundo de reserva.	AF de imóveis, CF, AF de cotas e FR	abr/28	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 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 por Segmento

Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Electrolux	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	fev/26	75%
Galpão Cajamar	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	ago/29	70%
Galpões Extrema	MG	CRI estruturado para financiar a aquisição de participação em dois galpões logísticos localizados no polo logístico de Extrema – MG por um fundo de investimento imobiliário. Os centros logísticos se encontram atualmente locados para diversas empresas, incluindo a Netshoes, Privália e Magazine Luiza. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária dos dois galpões logísticos e Cessão Fiduciária dos contratos de locação dos ativos. Destacamos que o LTV ("loan to value") da operação se encontra num nível bastante confortável.	AF e CF	jan/31	
Galpão Logístico Castelo Branco	SP	O CRI foi estruturado para financiar a aquisição de um galpão logístico localizado em São Roque – SP, no eixo da Rodovia Presidente Castelo Branco, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária e Cessão dos recebíveis dos contratos de locação do galpão. Considerando essas garantias, o CRI possui uma cobertura adequada e LTV ("loan to value") confortável.	AF e CF	dez/31	35%
Galpões Logísticos Embu, Barueri e Cajamar	SP	operação foi originalmente estruturada para alavancar a aquisição de quatro galpões logísticos por um fundo de investimento imobiliário. Os ativos estão localizados em Embu das Artes - SP, Barueri - SP e em Cajamar – SP, regiões bastante interessantes para ativos dessa tipologia, e contam com boas especificações técnicas, além de elevada ocupação. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis detidos pelo fundo, Cessão Fiduciária de contratos de locação e um Fundo de Reserva. A operação tem uma relação de garantias extremamente saudável (LTV inferior a 30%) e possui níveis de cobertura elevados.	AF, AF de Cotas e CF	mar/40	30%
Galpão Logístico Mauá – SP	SP	Operação baseada na compra alavancada de um galpão logístico em Mauá – SP por um fundo de investimento imobiliário. O ativo conta com um bom padrão construtivo e alta taxa de ocupação. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do ativo logístico e Cessão Fiduciária de contratos de locação relacionados a dois ativos logísticos do fundo. Com essas garantias, o CRI apresenta cobertura e LTV ("loan to value") em níveis confortáveis.	AF e CF	dez/28	35%
Galpão Logístico Manaus – Bemol	AM	Operação baseada na aquisição de um galpão logístico em Manaus – AM por um fundo de investimento imobiliário. O ativo conta com um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") com a varejista Bemol com prazo de 15 anos. Além disso, o CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do galpão, Cessão do Contrato de Locação BTS	AF e CF	out/37	-

* 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 por Segmento

Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Mogno Logística	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	set/30	60%
Souza Cruz	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	set/27	75%

* 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.

Nossos Fundos Imobiliários

IQ Investidor Qualificado

IP Investidor Profissional

IG Investidor em Geral

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KNUQ11

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos pós-fixados.



% CDI



Menor Risco Maior Risco

Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KNCR11

Fundo de CRI com ativos de baixo risco e pós-fixados.



% CDI



Menor Risco Maior Risco

Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

KNIP11

Fundo de CRI com ativos de baixo risco e indexados a índices de preços.



% IPCA



Menor Risco Maior Risco

Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KNSC11

Fundo de investimento com foco em operações de financiamento (CRI), tanto pós-fixados quanto indexados a índices de preços.



% CDI



Menor Risco Maior Risco

Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KCRE11

Fundo desenvolvido em parceria com a fintech Credits, com foco em operações de CRI no segmento residencial pulverizado.



% CDI



Menor Risco Maior Risco

Saiba mais

IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA

IG

KNHF11

Fundo com uma gestão ativa multidisciplinar, contando com uma carteira composta por diferentes ativos do setor imobiliário e gerida por diferentes equipes da Kinea.



Menor Risco Maior Risco

Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

KNHY11

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos indexados à inflação.



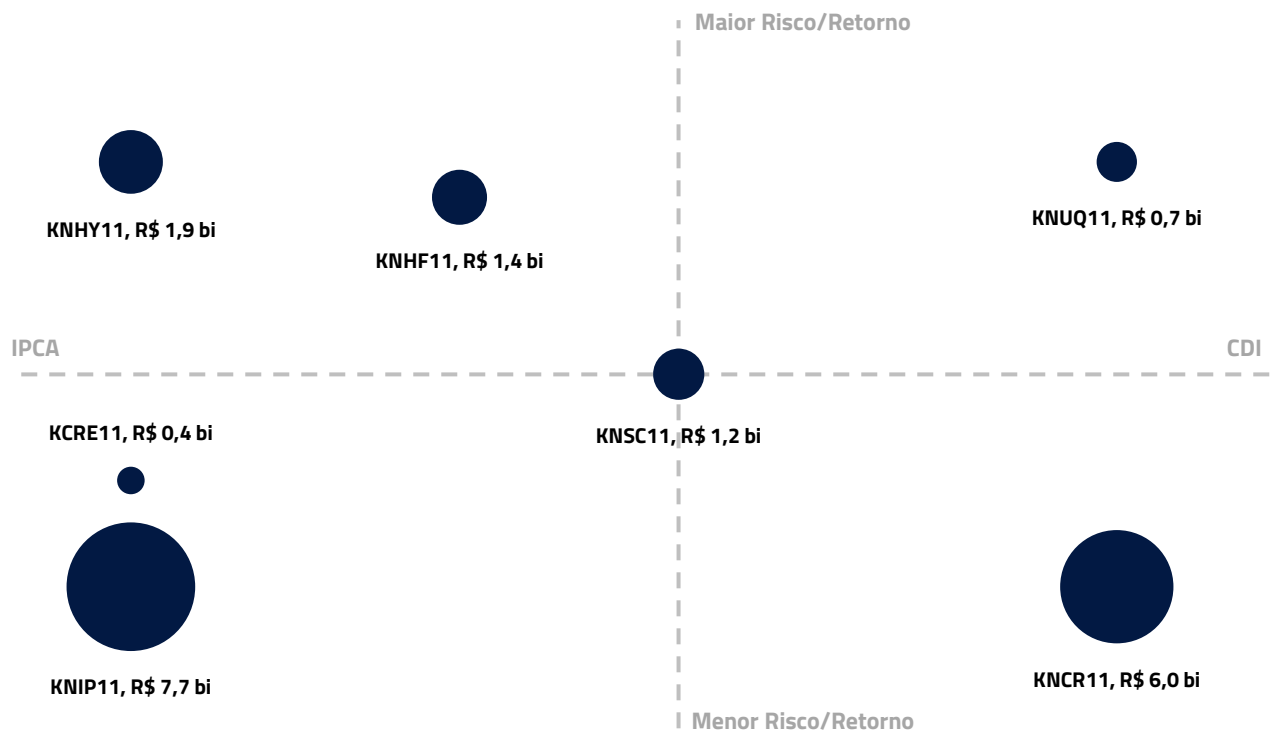
% CDI



Menor Risco Maior Risco

Saiba mais

Nossos Fundos Imobiliários (AUM total: R\$19,2 bi)



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: relacionamento@kinea.com.br.