

CNPJ: 16.706.958/0001-32

Kinea

uma empresa

**KNCR11**

Kinea Rendimentos Imobiliários

Dezembro 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\$ 3,95 bilhões

Patrimônio líquido

80.787

Número de cotistas

R\$ 0,82 /cota

Dividendos a pagar em 13/01/22

R\$ 100,92

Cota patrimonial em 31/12/21

R\$ 101,95

Cota mercado em 31/12/21

R\$ 9,66 milhões

Média diária de liquidez

Palavra do gestor

Ao fim de dezembro, o Fundo apresentava alocação em CRI de aproximadamente 94,6% do seu ativo. A parcela remanescente, de 5,4%, está alocada em instrumentos de caixa.

Em dezembro, o fundo concluiu novas alocações que totalizaram um volume de R\$ 255 milhões a uma taxa média de CDI + 2,49%, conforme abaixo:

1. CRI Shopping Bahia – R\$ 90,0 milhões a taxa de CDI + 2,75% - Operação baseada no Shopping da Bahia, ativo de excelente desempenho operacional, adquirido recentemente por um fundo de investimento 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.

2. CRI Torre Almirante – R\$ 95,0 milhões a taxa de CDI 2,60% – 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, Alienação Fiduciária de participação na Torre Almirante, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.

(...)

Rendimento mensal

103%

do CDI líquido de IR

15/10/2012

início do fundo

1,08% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

(...)

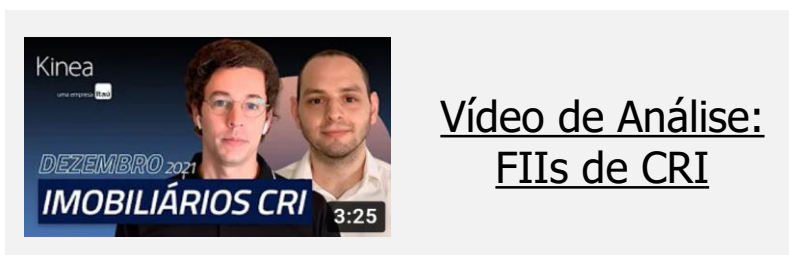
3. CRI Conedi – R\$ 70,0 milhões a taxa de CDI + 2,00% – Operação de financiamento à Conedi Patrimonial. O CRI é baseado nos imóveis Ed. Buriti e CD Sumaré Business Park, sendo que o primeiro é um edifício corporativo localizado em Belo Horizonte – MG e o último é um galpão logístico em Sumaré – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de participação nos dois ativos imobiliários, Cessão Fiduciária dos ativos e Aval do acionista da empresa devedora.

Os dividendos referentes a dezembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/01/2022, são de R\$ 0,82 por cota e representam uma rentabilidade equivalente a 103% da taxa DI, isenta do imposto de renda para pessoas físicas, considerando uma cota de R\$ 103,86.

Vale ressaltar que o KNCR11 tem como objetivo o investimento em uma carteira de CRIs de baixo risco com remuneração pós-fixada, atrelada à Taxa DI + prêmio de risco. Dessa maneira, a rentabilidade resultante do fundo foi negativamente afetada no último ano em virtude do baixo patamar da taxa base de juros (Selic). Por outro lado, a mudança do ambiente macroeconômico e a consequente perspectiva de taxas de juros elevadas em 2022 irão contribuir para um incremento na rentabilidade do veículo. Em dezembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central elevou a Selic para 9,25% ao ano. Vale destacar que novas altas são amplamente esperadas pelo mercado para as próximas reuniões. Esse processo contribuirá diretamente para o aumento no patamar de dividendos do Fundo.

Adicionalmente, informamos que a gestão do Fundo optou por realizar, provisoriamente, operações compromissadas reversas lastreadas em CRIs. Tais instrumentos permitem uma alocação maior de recursos em CRI, o que contribui para aumentar o retorno do Fundo, mas em especial proporciona 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 e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo no fundo e custo. O fundo possui atualmente, aproximadamente, 10% do PL nas referidas operações.

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

15/10/2012

início do fundo

1,08% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

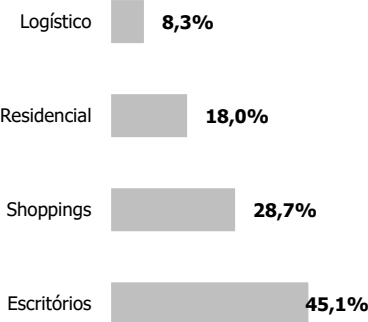
gestor

Resumo da Carteira

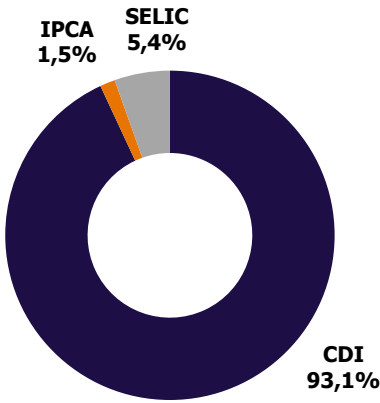
Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Rendimentos](#), na seção "Cota Diária".

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI	103,5%	CDI +	2,40%	1,71%	5,7	0,0
CRI	1,7%	Inflação +	6,65%	6,86%	4,9	3,2
Caixa	6,1%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	111,2%				6,0	0,1

ALOCÇÃO POR SETOR



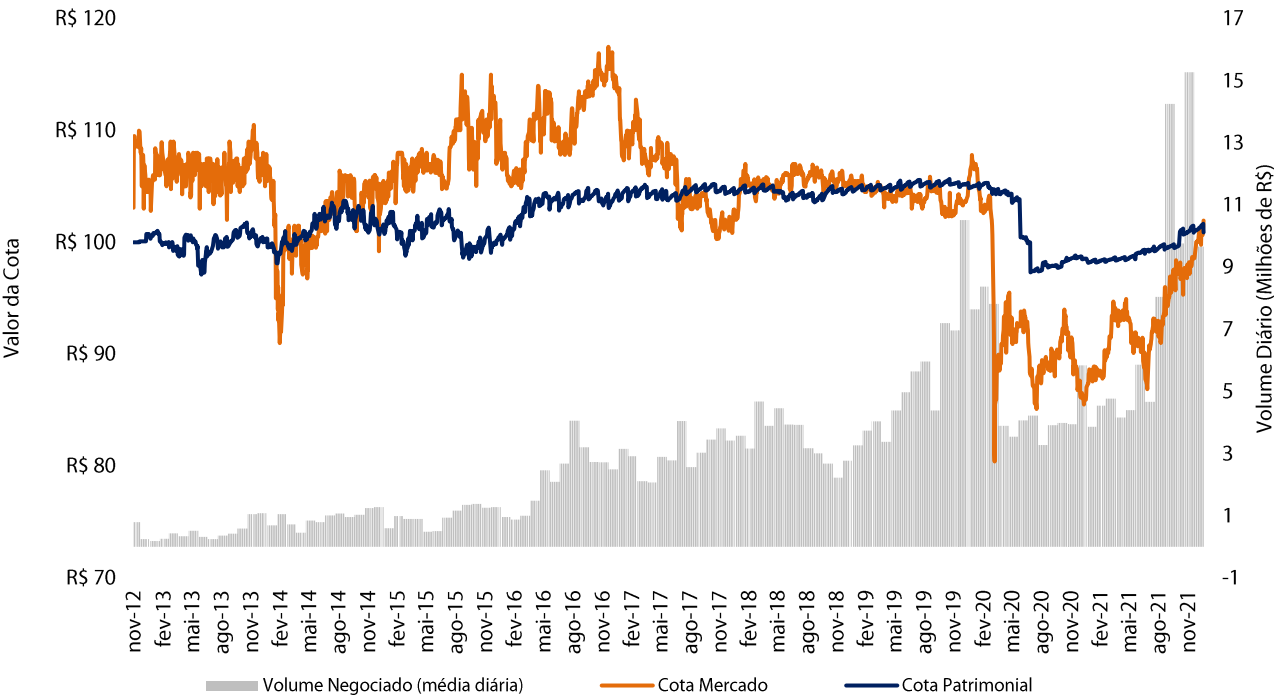
ALOCÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



Alocação em CRI e FIIs
105,1%
do Patrimônio Líquido

Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 212,47 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 9,66 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)	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
(+) Resultado CRI	11,9	10,2	16,2	13,3	15,1	17,2	18,7	20,9	21,8	23,8	27,9	37,1
(+) Resultado FII	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado LCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado Instr. Caixa	0,4	0,3	0,5	0,6	0,8	0,9	1,1	1,2	0,9	1,2	2,5	2,6
(-) Despesas	-3,0	-2,8	-3,6	-3,2	-3,3	-3,3	-3,4	-3,5	-3,4	-3,3	-5,3	-7,5
(+) 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	9,2	7,8	13,1	10,7	12,6	14,8	16,3	18,6	19,2	21,6	25,2	32,2
Distribuição no mês	10,9	9,8	12,9	11,7	13,7	15,6	17,6	19,5	21,5	21,9	25,4	32,1

Resultado por cota (R\$)	0,24	0,19	0,33	0,27	0,32	0,37	0,41	0,47	0,49	0,55	0,64	0,82
Distribuição por cota (R\$) ⁴	0,28	0,25	0,33	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,56	0,65	0,82

* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,02/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 cotas¹.

Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 103,86		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI ²	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ³
Dez.21	0,82	0,76%	0,79%	103%	122%
Nov.21	0,65	0,59%	0,63%	107%	125%
Out.21	0,56	0,48%	0,54%	112%	132%
Set.21	0,55	0,44%	0,53%	121%	142%
Ago.21	0,50	0,42%	0,48%	114%	134%
Jul.21	0,45	0,36%	0,43%	122%	143%
Jun.21	0,40	0,30%	0,39%	126%	149%
Mai.21	0,35	0,27%	0,34%	126%	148%
Abr.21	0,30	0,21%	0,29%	139%	164%
Mar.21	0,33	0,20%	0,32%	160%	189%
Fev.21	0,25	0,13%	0,24%	179%	211%
Jan.21	0,28	0,15%	0,27%	180%	212%

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

Carteira de Ativos

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

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% da CARTEIRA
1	CRI	19E0322333	JHSF Malls	TRUE	CDI +	1,61%	1,99%	334,7	333,1	7,6%
2	CRI	19C0177076	MRV Engenharia	GAIA	CDI +	0,95%	0,48%	288,7	285,8	6,5%
3	CRI	19B0176400	Ed. BFC	RBCS	CDI +	1,40%	2,70%	259,3	245,6	5,6%
4	CRI	19F0923004	São Carlos	RBCS	CDI +	1,09%	1,36%	188,2	185,2	4,2%
5	CRI	19L0882476	Almeida Júnior	TRUE	CDI +	1,88%	4,21%	208,4	182,3	4,2%
6	CRI	17I0141606	Ed. EZ Tower	RBCS	CDI +	1,75%	2,70%	188,7	179,2	4,1%
7	CRI	17I0141643	Ed. EZ Tower	RBCS	CDI +	1,75%	2,70%	188,7	179,2	4,1%
8	CRI	21K0938631	Helbor II	BARI	CDI +	2,50%	3,02%	131,6	130,4	3,0%
9	CRI	16H0248183	BR Properties	RBCS	CDI +	1,45%	2,15%	125,4	123,2	2,8%
10	CRI	16H0248445	BR Properties	RBCS	CDI +	1,45%	2,15%	125,4	123,2	2,8%
11	CRI	19A1316808	Ed. Eldorado	RBCS	CDI +	1,40%	2,70%	120,4	114,1	2,6%
12	CRI	17J0104526	Ed. WT Morumbi	CIBR	CDI +	1,50%	2,50%	103,8	101,2	2,3%
13	CRI	20J0812325	Edifício Luna	ISEC	CDI +	2,50%	2,50%	100,4	100,4	2,3%
14	CRI	19D0618118	Cyrela	RBCS	CDI +	0,32%	1,60%	101,4	98,8	2,3%
15	CRI	14C0072810	Torre Almirante	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	95,3	95,3	2,2%
16	CRI	21L0729901	Partage Empreendimentos	HBTS	CDI +	2,00%	2,15%	94,0	93,6	2,1%
17	CRI	15K0641039	Aliansce	RBCS	CDI +	1,53%	3,07%	100,3	92,6	2,1%
18	CRI	17F0035000	Iguatemi Shoppings	RBCS	CDI +	1,30%	3,00%	99,8	91,7	2,1%
19	CRI	11L0018659	Shp. Bahia	TRUE	CDI +	2,75%	2,75%	90,2	90,2	2,1%
20	CRI	16C0208472	Iguatemi Shoppings	RBCS	CDI +	1,30%	3,00%	97,6	89,2	2,0%
21	CRI	21L0848239	BR Malls	RBCS	CDI +	1,75%	3,07%	91,5	87,6	2,0%
22	CRI	15L0736524	Ed. Vivo	RBCS	CDI +	1,65%	2,55%	84,6	82,5	1,9%
23	CRI	16E0707976	Galpões logísticos	ISEC	CDI +	2,00%	1,99%	71,6	71,6	1,6%
24	CRI	19L0882449	Conedi	VIRG	CDI +	2,00%	2,00%	70,2	70,2	1,6%
25	CRI	16L0194496	BTG Malls	VERT	CDI +	1,57%	1,57%	68,2	68,0	1,6%
26	CRI	20B0820360	SuperFrio	ISEC	CDI +	1,50%	3,34%	61,7	60,0	1,4%
27	CRI	21L0668560	Helbor Estoque	HBTS	CDI +	1,74%	2,09%	57,3	57,3	1,3%
28	CRI	19H0000001	MRV Engenharia	GAIA	CDI +	1,13%	3,50%	60,0	56,3	1,3%
29	CRI	19L0810874	Ed. iTower	ISEC	CDI +	2,50%	2,75%	54,0	53,5	1,2%
30	CRI	19L0906036	Square 955	PLAN	CDI +	2,70%	2,70%	50,2	50,2	1,1%
31	CRI	19C0252222	Grupo Mateus	TRUE	CDI +	2,70%	2,50%	43,2	43,3	1,0%
32	CRI	20L0456719	Lojas Havan	TRUE	CDI +	2,51%	2,50%	41,9	42,0	1,0%
33	CRI	21K1026250	Even	TRUE	CDI +	1,75%	1,74%	39,7	39,7	0,9%
34	CRI	17K0226746	Shopping Paralela	CIBR	CDI +	1,85%	2,86%	40,7	38,8	0,9%
35	CRI	15L0676664	Shopping Granja Vianna	CIBR	CDI +	1,85%	2,86%	38,3	36,5	0,8%
36	CRI	18I0295771	Ed. Vera Cruz	VERT	CDI +	1,95%	2,70%	30,1	29,0	0,7%
37	CRI	18C0803962	Tecnisa	TRUE	CDI +	2,90%	2,87%	29,7	28,9	0,7%
38	CRI	18C0803997	Ed. Flamengo	RBCS	CDI +	1,40%	2,70%	28,5	27,4	0,6%
39	CRI	20A0934859	Shp. Praia de Belas	HBTS	CDI +	2,80%	2,86%	24,6	24,5	0,6%
40	CRI	20I0597382	Ed. Corporativo Jardins	GAIA	CDI +	2,00%	2,55%	22,2	21,8	0,5%
41	CRI	19B0166684	Shp. Paralela	ISEC	CDI +	3,65%	3,00%	21,3	21,8	0,5%
42	CRI	20I0719702	Ed. Haddock 347	RBCS	CDI +	2,50%	2,55%	15,4	15,4	0,4%
43	CRI	20L0709907	Helbor	HBTS	CDI +	2,44%	2,48%	15,1	15,1	0,3%
44	CRI	20B0817042	CD SBC e Extrema	ISEC	CDI +	2,10%	2,10%	14,7	14,7	0,3%
45	CRI	19A0625067	Shopping Metrô Tatuapé	HBTS	CDI +	1,35%	2,86%	12,8	12,3	0,3%

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

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

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
46	CRI	20J0894745	Even	TRUE	CDI +	1,79%	1,91%	12,3	12,2	0,3%
47	CRI	21E0705635	Ed. Souza Aranha	RBCS	CDI +	2,75%	2,75%	12,2	12,2	0,3%
48	CRI	18K1252620	Trisul	HBTS	CDI +	2,00%	1,87%	11,7	11,8	0,3%
49	CRI	21C0749579	Lajes Faria Lima	HBTS	CDI +	1,90%	2,15%	9,0	9,0	0,2%
50	CRI	19C0337001	Ed. Fujitsu	RBCS	CDI +	2,55%	2,55%	8,6	8,6	0,2%
51	CRI	19G0311661	CD Via Varejo	BARI	CDI +	2,21%	1,35%	7,0	7,0	0,2%
52	CRI	21F0968384	Ed. Morumbi	TRUE	CDI +	2,60%	2,60%	6,6	6,6	0,2%
53	CRI	18L1179520	São Carlos	CIBR	CDI +	3,80%	1,30%	5,0	4,8	0,1%
54	CRI	19J0713628	Cidade Matarazzo	TRUE	CDI +	3,50%	3,50%	4,8	4,8	0,1%
55	CRI	20G0662637	Helbor	ISEC	CDI +	2,94%	2,66%	4,1	4,0	0,1%
56	CRI	19E0309835	Magazine Luiza	NOVA	IPCA +	7,29%	6,82%	33,5	34,0	0,8%
57	CRI	21H0921792	BR Malls	RBCS	IPCA +	5,60%	5,96%	20,2	21,0	0,5%
58	CRI	20F0849801	Partage Empreendimentos	RBCS	IPCA +	5,10%	7,49%	11,5	10,2	0,2%
59	CRI	14K0209085	Petrobras	RBCS	IPCA +	5,98%	7,18%	0,1	0,1	0,1%
60	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	239,0	239,0	5,4%
								4.515,5	4.388,5	100,0%

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

RBCS - RB Capital Securitizadora
BRAZ - Brazilian Securities
NOVA - Nova Securitização
HBTS – Habitasec Securitizadora
TRUE - True Securitizadora

GAIA – Gaia Securitizadora
VERT – Vert Securitizadora
ISEC – Isec Securitizadora
CIBR – Cibrasec
BARI – Barigui Securitizadora

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

Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	Sector	UF	Descrição	Garantias*	LTV
Aliansce	Shopping Centers	RJ	CRI exclusivo com risco de crédito Aliansce Shopping Centers. A operação é baseada em fração ideal do Shopping Via Parque, localizado na Barra da Tijuca (RJ)	AF e CF	70%
Almeida Júnior	Shopping Centers	SC	CRI baseado no Shopping Balneário Camboriú (SC), de propriedade da Almeida Júnior, maior empresa de shoppings de Santa Catarina. O ativo é maduro, tem boa localização e ótimo desempenho operacional.	AF, CF e FR	60%
BR Malls	Shopping Centers	SP e PR	CRI com a BR Malls, baseado em contratos de locação do Shopping Campinas e do Shopping Estação. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária e cessão fiduciária dos dois shoppings.	AF e CF	40%
BR Properties	Edifícios Corporativos	SP	CRI com risco de crédito BR Properties. Esses CRI são garantidos por um edifício corporativo de padrão AAA localizado em São Paulo, denominado Complexo JK Torre B (antiga Daslu), majoritariamente ocupado pela empresa Jonhson&Jonhson e outros inquilinos de excelente qualidade.	AF e CF	50%
Brookfield Eldorado, Flamengo, BFC e Morumbi	Edifícios Corporativos	SP	Operações exclusivas, baseadas nos edifícios Eldorado (São Paulo – SP), BFC (São Paulo – SP), Morumbi (São Paulo – SP) e Flamengo (Rio de Janeiro – RJ). Todos são ativos com alto patamar de qualidade e boa performance operacional.	AF e CF	60%
BTG Malls	Shopping Centers	MG	Operação baseada em uma aquisição de parte do portfólio de shoppings da BR Malls por um fundo imobiliário. O CRI possui como garantia o fluxo e alienação fiduciária de shoppings do portfólio.	AF e CF	54%
CD Extrema e SBC	Logístico	SP e MG	CRI exclusivo baseado na aquisição de dois galpões logísticos por um fundo imobiliário. Os ativos estão localizados nas cidades de São Bernardo do Campo - SP e Extrema - MG e plenamente ocupados, sendo o último por um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") até 2030. A operação conta como garantias a alienação fiduciária dos galpões, a cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva.	AF e CF	60%
Cidade Matarazzo	Residencial	SP	Operação baseada na aquisição de unidades residenciais por um fundo imobiliário. As unidades são todas 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 FR	70%
Conedi	Logístico	MG	Operação de financiamento à Conedi Patrimonial. O CRI é baseado nos imóveis Ed. Buriti e CD Sumaré Business Park, sendo que o primeiro é um edifício corporativo localizado em Belo Horizonte – MG e o último é um galpão logístico em Sumaré – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de participação nos dois ativos imobiliários, Cessão Fiduciária dos ativos e Aval do acionista da empresa Devedora.	AF, CF e Aval	-
Cyrela	Construção e Incorporação	-	Operação com a empresa Cyrela Brazil Realty.	-	-

* 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
Ed. EZ Tower	Edifícios Corporativos	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício EZ Tower - Torre B. O edifício cuja fração de 71,16% representa a garantia da operação, é uma torre de escritórios padrão AAA, com área bruta locável de 47 mil m², localizada na região da Avenida Dr. Chucri Zaidan em São Paulo.	AF e CF	70%
Ed. Fujitsu	Escritórios	SP	CRI baseado na aquisição de 7 lajes do Ed. Fujitsu, localizado em São Paulo, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta como garantias a alienação fiduciária do imóvel sendo adquirido, a cessão fiduciária dos recebíveis (lajes 100% locadas para uma empresa multinacional de primeira linha) e um fundo de reserva.	AF e CF	65%
Ed. Haddock 347	Lajes Corporativas	SP	CRI baseado no Ed. Haddock 347, localizado na rua Haddock Lobo, próximo à Avenida Paulista, na cidade de São Paulo. As garantias do CRI incluem a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva. A operação conta ainda com covenants imobiliários sólidos.	AF, CF e FR	55%
Ed. Icon	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado no edifício corporativo de alto padrão Icon Jardins, localizado na região do Jardins, em São Paulo.	AF e CF	75%
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. Souza Aranha	Lajes Corporativas	SP	Operação baseada na aquisição, por um fundo imobiliário, de duas lajes corporativas na cidade de São Paulo e uma na cidade de Porto Alegre. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, LTV máximo de 65%, mensurado anualmente, e fundo de reserva.	AF, CF e FR	60%
Ed. Vera Cruz II	Edifícios Corporativos	SP	CRI é baseado no edifício corporativo Vera Cruz II, ativo do tipo AAA, localizado na região do Itaim, em São Paulo.	AF e CF	60%
Ed. Vivo	Edifícios Corporativos	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do empreendimento alugado para empresa VIVO S/A na região da Chucri Zaidan. A operação se baseia no recebimento dos aluguéis pagos pela VIVO, além de contar com a integralidade do ativo como garantia.	AF e CF	48%
Ed. WT Morumbi	Edifícios Corporativos	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício WT Morumbi, uma torre de escritórios padrão AAA localizada na Avenida das Nações Unidas, em São Paulo. A operação possui como garantia 12 lajes no Edifício, com área de aproximadamente 19,3 mil m².	AF e CF	59%
Edifício Luna	Lajes Corporativas	SP	CRI baseado no Ed. Luna, na cidade de São Paulo. O CRI conta como garantias a alienação fiduciária do imóvel Luna, incluindo o edifício atual e um imóvel em desenvolvimento, a alienação fiduciária de cotas de SPes, cessão fiduciária e fundo de reserva. Além disso, conta com a alienação fiduciária de um Edifício Corporativo AAA, localizado em São Paulo.	AF,CF e FR	40%

* 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
Even	Construção e Incorporação	SP e RS	Operação com a Even Incorporadora. O CRI conta com o fluxo e alienação fiduciária de imóveis no estoque da empresa, predominantemente residenciais em SP e no RS. O pool de garantias tem índice de cobertura de pelo menos 1,5 vezes.	AF	66%
Even	Residencial	-	CRI com risco de crédito da incorporadora Even.	-	-
Grupo Mateus	Varejo	MA	Operação exclusiva, de responsabilidade do Grupo Mateus, empresa atuante no setor varejista com extenso histórico nas regiões norte e nordeste do país. A operação conta com alienação fiduciária de imóveis em montante mínimo equivalente a 130% do saldo devedor, além de outras garantias.	AF	60%
Helbor Estoque	Residencial e Comercial	SP	Operação com a incorporadora Helbor. A operação tem como garantia a alienação fiduciária de estoques de unidades residenciais e comerciais da empresa, com um mecanismo de cash sweep para assegurar uma razão de garantias adequada até a data de vencimento da operação.	AF	80%
Helbor II	Residencial	SP e RJ	Operação com risco de crédito da incorporadora Helbor. A operação tem prazo de 3 anos e conta com garantia de alienação fiduciária de cotas de empreendimentos desenvolvidos pela Helbor.	AF	-
HSI Paralela	Shopping Centers	BA	A operação baseada no Empreendimento Shopping Paralela (BA). conta com cessão e alienação fiduciária de fração do ativo imobiliário.	AF e CF	50%
JHSF Malls	Shopping Centers	SP, BA e AM	CRI baseado nos shopping centers Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Ponta Negra e Shopping e Bela Vista. Os ativos, de propriedade da JHSF Malls, são maduros, bem localizados e possuem bom desempenho operacional.	AF, CF e FR	51%
MRV	Construção e Incorporação	-	CRI com risco corporativo MRV.	-	-
Partage	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em lajes corporativas padrão AAA na região da Faria Lima de uma empresa patrimonialista de primeira linha, contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.	AF e CF	65%
Partage	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em lajes corporativas na região da Faria Lima e Shoppings de propriedade de uma empresa patrimonialista de primeira linha, contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.	AF e CF	75%

* 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
RBR Log	Galpões Logísticos	SP e RJ	CRI baseado em 4 galpões logísticos adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. Os galpões estão localizados em Resende (RJ), Itapevi (SP) e Hortolândia (SP).	AF e CF	31%
São Carlos	Edifícios Corporativos	RJ	CRI com risco corporativo São Carlos. A operação possui como garantia lajes corporativas no Centro Administrativo Cidade Nova, no Rio de Janeiro.	AF e CF	70%
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%
Shopping Tatuapé	Shopping Centers	SP	Operação exclusiva, baseada no empreendimento Shopping Metrô Tatuapé, na cidade de São Paulo. Conta com o ativo e seus recebíveis como garantia.	AF, CF e FR	51%
Shp. Bahia	Shopping Centers	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	58%
Square 955	Lajes Corporativas	SP	A operação é baseada na alavancagem de conjuntos do Edifício Corporativo Square 955, localizado no Itaim Bibi (São Paulo), que estão 100% locadas e totalizam 2,7 mil m² de ABL. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de conjuntos do ativo, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva.	AF, CF e FR	75%
SuperFrio	Galpões Logísticos	SP, SC e PR	A Superfrio é especializada na gestão de centros logísticos refrigerados. A operação tem caráter sênior e conta com a alienação fiduciária de quatro galpões de armazenagem refrigerada localizados nos estados de SP, SC e PR, entre outras garantias.	AF e CF	43%
Tecnisa	Construção e Incorporação	SP	Operação com a Tecnisa S.A. O CRI conta como garantia a Alienação Fiduciária de terrenos a serem constituídos na cidade de São Paulo, em bairros selecionados, e com cobertura de 1,25x.	AF	-
Torre Almirante	Escritórios	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, Alienação Fiduciária de participação na Torre Almirante, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de Cotas, CF e FR	55%
Trisul	Residencial e Comercial	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora Trisul. A operação conta como garantia a alienação fiduciária de três edifícios na Avenida Paulista e cessão fiduciária dos recebíveis destes mesmos edifícios.	AF e CF	57%

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

Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
-----------------	-------	----	-----------	------------	-----

Vinci Granja	Shopping Centers	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do shopping Granja Viana. Conta com alienação e cessão fiduciária de fração do shopping Granja Viana.	AF e CF	35%
--------------	------------------	----	--	---------	-----

* 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.