

CNPJ: 16.706.958/0001-32

Kinea

uma empresa

**KNCR11**

## Kinea Rendimentos Imobiliários

Fevereiro 2022

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

**91.789**

Número de cotistas

**R\$ 0,83 /cota**

Dividendos a pagar em 14/03/22

**R\$ 100,91**

Cota patrimonial em 25/02/22

**R\$ 99,99**

Cota mercado em 25/02/22

**R\$ 7,16 milhões**

Média diária de liquidez

### Palavra do gestor

Rendimento mensal

**107%**

do CDI líquido de IR

Ao fim de fevereiro, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 106,2% em CRI e 5,1% em instrumentos de caixa.

Os dividendos referentes a fevereiro, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/03/2022, são de R\$ 0,83 por cota e representam uma rentabilidade equivalente a 107% da taxa DI, isenta do imposto de renda para pessoas físicas, considerando uma cota de R\$ 103,86. Este dividendo de fevereiro tende a ser menor dado o baixo número de dias úteis do mês.

Em fevereiro, tivemos a mais recente reunião do Copom (Comitê de Política Monetária) que elevou a taxa Selic de 9,00% para 10,25% ao ano, seguindo o movimento de subida esperado pelo mercado. É importante lembrar que é esperada uma alta na Selic para até 12,5% ainda em 2022, de forma a conter os efeitos da inflação. Portanto, espera-se que o fundo, que é majoritariamente alocado na parcela pós-fixada, poderá obter rendimentos mais elevados nos próximos meses. Adicionalmente, informamos que a equipe de gestão aproveitou a alta da Selic para vender algumas operações da carteira que possuíam spreads mais baixos. Essa estratégia continuará pelos próximos meses, o que deve elevar o spread médio da carteira.

(...)

**15/10/2012**

início do fundo

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

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

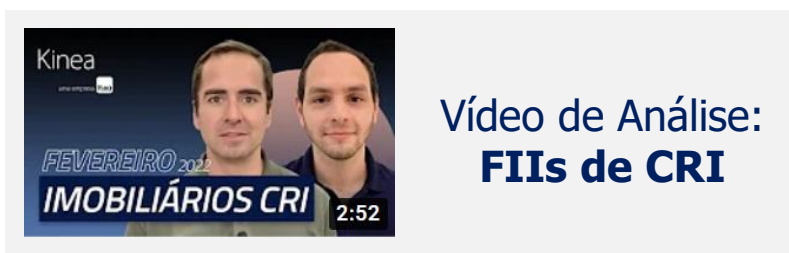
**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

(...)

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.**

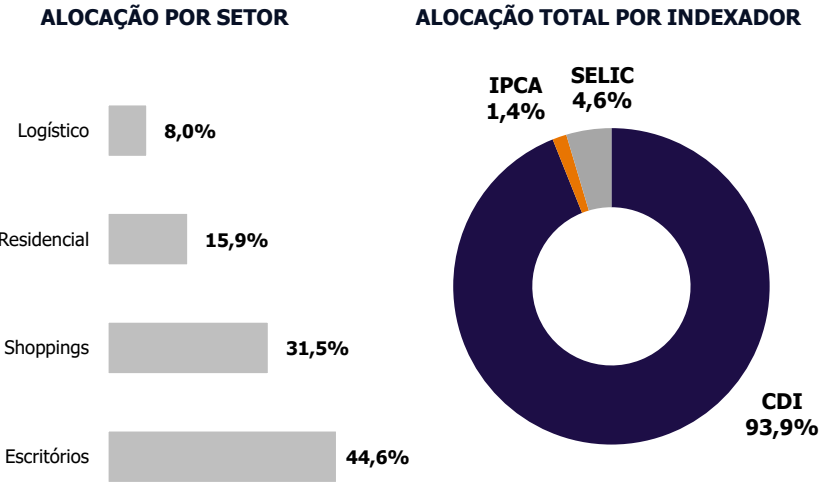
gestor

Resumo da Carteira

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

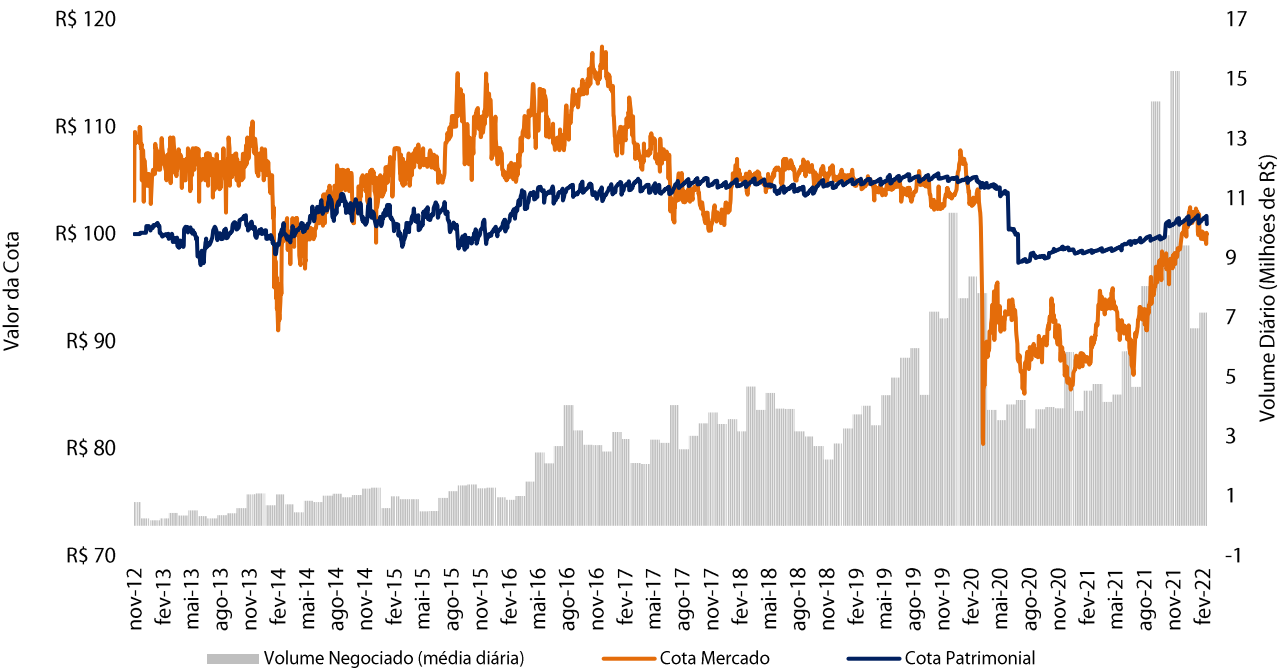
| Ativo | % Alocado | Indexador  | Yield Médio MTM | Yield Médio Curva | Prazo médio | Duration |
|-------|-----------|------------|-----------------|-------------------|-------------|----------|
| CRI   | 104,6%    | CDI +      | 2,46%           | 1,76%             | 5,9         | 0,0      |
| CRI   | 1,6%      | Inflação + | 7,21%           | 6,85%             | 4,8         | 3,2      |
| Caixa | 5,1%      | %CDI       | 100% (-) IR     | 100% (-) IR       | 0,0         | 0,0      |
| Total | 111,4%    |            |                 |                   | 6,2         | 0,1      |

Alocação em CRIs  
**106,2%**  
do Patrimônio Líquido



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 136,13 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 7,16 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)          | mar/21 | abr/21 | mai/21 | jun/21 | jul/21 | ago/21 | set/21 | out/21 | nov/21 | dez/21 | jan/22 | fev/22 |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (+) Resultado CRI          | 16,2   | 13,3   | 15,1   | 17,2   | 18,7   | 20,9   | 21,8   | 23,8   | 27,9   | 37,1   | 38,4   | 37,6   |
| (+) 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 | 0,5    | 0,6    | 0,8    | 0,9    | 1,1    | 1,2    | 0,9    | 1,2    | 2,5    | 2,6    | 1,0    | 1,0    |
| (-) Despesas               | -3,6   | -3,2   | -3,3   | -3,3   | -3,4   | -3,5   | -3,4   | -3,3   | -5,3   | -7,5   | -7,0   | -6,7   |
| (+) 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          | 13,1   | 10,7   | 12,6   | 14,8   | 16,3   | 18,6   | 19,2   | 21,6   | 25,2   | 32,2   | 32,4   | 31,9   |
| Distribuição no mês        | 12,9   | 11,7   | 13,7   | 15,6   | 17,6   | 19,5   | 21,5   | 21,9   | 25,4   | 32,1   | 32,1   | 32,5   |

|                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Resultado por cota (R\$)                 | 0,33 | 0,27 | 0,32 | 0,37 | 0,41 | 0,47 | 0,49 | 0,55 | 0,64 | 0,82 | 0,82 | 0,81 |
| Distribuição por cota (R\$) <sup>4</sup> | 0,33 | 0,30 | 0,35 | 0,40 | 0,45 | 0,50 | 0,55 | 0,56 | 0,65 | 0,82 | 0,82 | 0,83 |

\* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,01/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<sup>1</sup>.

| Valores de referência |                 |                      | Cota Média de Ingresso<br>R\$ 103,86 |          |                                |
|-----------------------|-----------------|----------------------|--------------------------------------|----------|--------------------------------|
| Período               | Dividendo (R\$) | Taxa DI <sup>2</sup> | Rent. Fundo                          | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up <sup>3</sup> |
| Fev.22                | 0,83            | 0,75%                | 0,80%                                | 107%     | 125%                           |
| Jan.22                | 0,82            | 0,73%                | 0,79%                                | 108%     | 127%                           |
| 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%                           |

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%     | 340,8                     | 339,1                   | 7,7%          |
| 2  | CRI   | 19C0177076      | MRV Engenharia              | GAIA     | CDI +  | 0,95%           | 1,12%     | 282,4                     | 276,4                   | 6,3%          |
| 3  | CRI   | 19B0176400      | Ed. BFC                     | RBCS     | CDI +  | 1,40%           | 2,70%     | 259,1                     | 245,7                   | 5,6%          |
| 4  | CRI   | 19F0923004      | São Carlos                  | RBCS     | CDI +  | 1,09%           | 1,36%     | 188,0                     | 185,1                   | 4,2%          |
| 5  | CRI   | 19L0882476      | Almeida Júnior              | TRUE     | CDI +  | 1,88%           | 4,21%     | 208,1                     | 182,9                   | 4,2%          |
| 6  | CRI   | 17I0141606      | Ed. EZ Tower                | RBCS     | CDI +  | 1,75%           | 2,70%     | 192,1                     | 182,7                   | 4,2%          |
| 7  | CRI   | 17I0141643      | Ed. EZ Tower                | RBCS     | CDI +  | 1,75%           | 2,70%     | 192,1                     | 182,7                   | 4,2%          |
| 8  | CRI   | 22A0118041      | Shopping Paralela           | VIRG     | CDI +  | 2,80%           | 2,80%     | 146,6                     | 146,6                   | 3,3%          |
| 9  | CRI   | 21K0938631      | Helbor II                   | BARI     | CDI +  | 3,00%           | 3,02%     | 131,4                     | 130,3                   | 3,0%          |
| 10 | CRI   | 16H0248183      | BR Properties               | RBCS     | CDI +  | 1,45%           | 2,15%     | 123,2                     | 121,0                   | 2,8%          |
| 11 | CRI   | 16H0248445      | BR Properties               | RBCS     | CDI +  | 1,45%           | 2,15%     | 123,2                     | 121,0                   | 2,8%          |
| 12 | CRI   | 19A1316808      | Ed. Eldorado                | RBCS     | CDI +  | 1,40%           | 2,70%     | 119,9                     | 113,8                   | 2,6%          |
| 13 | CRI   | 20J0812325      | Edifício Luna               | ISEC     | CDI +  | 2,50%           | 2,50%     | 100,3                     | 100,3                   | 2,3%          |
| 14 | CRI   | 17J0104526      | Ed. WT Morumbi              | CIBR     | CDI +  | 1,50%           | 2,50%     | 99,8                      | 97,3                    | 2,2%          |
| 15 | CRI   | 21L0729901      | Torre Almirante             | VERT     | CDI +  | 2,60%           | 2,60%     | 97,1                      | 97,1                    | 2,2%          |
| 16 | CRI   | 15K0641039      | Partage Empreendimentos     | HBTS     | CDI +  | 2,00%           | 2,15%     | 94,0                      | 93,5                    | 2,1%          |
| 17 | CRI   | 17F0035000      | Aliansce                    | RBCS     | CDI +  | 1,53%           | 3,07%     | 100,3                     | 92,8                    | 2,1%          |
| 18 | CRI   | 21L0848239      | Shp. Bahia                  | TRUE     | CDI +  | 2,75%           | 2,75%     | 92,0                      | 92,0                    | 2,1%          |
| 19 | CRI   | 16C0208472      | Iguatemi Shoppings          | RBCS     | CDI +  | 1,30%           | 3,00%     | 99,5                      | 91,7                    | 2,1%          |
| 20 | CRI   | 15L0736524      | Iguatemi Shoppings          | RBCS     | CDI +  | 1,30%           | 3,00%     | 97,2                      | 89,0                    | 2,0%          |
| 21 | CRI   | 16E0707976      | BR Malls                    | RBCS     | CDI +  | 1,75%           | 3,07%     | 89,7                      | 86,1                    | 2,0%          |
| 22 | CRI   | 16L0194496      | Ed. Vivo                    | RBCS     | CDI +  | 1,65%           | 2,55%     | 82,9                      | 80,8                    | 1,8%          |
| 23 | CRI   | 19D0618118      | Cyrela                      | RBCS     | CDI +  | 0,32%           | 1,62%     | 80,6                      | 78,6                    | 1,8%          |
| 24 | CRI   | 20B0820360      | Galpões logísticos          | ISEC     | CDI +  | 2,00%           | 1,99%     | 71,6                      | 71,6                    | 1,6%          |
| 25 | CRI   | 21L0668560      | Conedi                      | VIRG     | CDI +  | 2,00%           | 2,00%     | 71,5                      | 71,5                    | 1,6%          |
| 26 | CRI   | 19H0000001      | BTG Malls                   | VERT     | CDI +  | 1,57%           | 1,57%     | 67,3                      | 67,2                    | 1,5%          |
| 27 | CRI   | 19L0810874      | SuperFrio                   | ISEC     | CDI +  | 1,50%           | 3,34%     | 58,7                      | 57,2                    | 1,3%          |
| 28 | CRI   | 19L0906036      | Helbor Estoque              | HBTS     | CDI +  | 1,74%           | 2,12%     | 56,8                      | 56,8                    | 1,3%          |
| 29 | CRI   | 20L0456719      | Ed. ITower                  | ISEC     | CDI +  | 2,50%           | 2,75%     | 55,1                      | 54,5                    | 1,2%          |
| 30 | CRI   | 21K1026250      | Square 955                  | PLAN     | CDI +  | 2,70%           | 2,70%     | 50,1                      | 50,1                    | 1,1%          |
| 31 | CRI   | 19C0252222      | MRV Engenharia              | GAIA     | CDI +  | 1,13%           | 3,50%     | 50,7                      | 47,8                    | 1,1%          |
| 32 | CRI   | 17K0226746      | Grupo Mateus                | TRUE     | CDI +  | 2,70%           | 2,50%     | 42,6                      | 42,7                    | 1,0%          |
| 33 | CRI   | 15L0676664      | Lojas Havan                 | TRUE     | CDI +  | 2,51%           | 2,50%     | 40,5                      | 40,5                    | 0,9%          |
| 34 | CRI   | 18I0295771      | Even                        | TRUE     | CDI +  | 1,75%           | 1,74%     | 39,3                      | 39,3                    | 0,9%          |
| 35 | CRI   | 18C0803962      | Shopping Paralela           | CIBR     | CDI +  | 1,85%           | 2,86%     | 40,4                      | 38,6                    | 0,9%          |
| 36 | CRI   | 18C0803997      | Shopping Granja Vianna      | CIBR     | CDI +  | 1,85%           | 2,86%     | 38,1                      | 36,4                    | 0,8%          |
| 37 | CRI   | 20A0934859      | Ed. Vera Cruz               | VERT     | CDI +  | 1,95%           | 2,70%     | 30,1                      | 29,0                    | 0,7%          |
| 38 | CRI   | 20I0597382      | Tecnisa                     | TRUE     | CDI +  | 2,90%           | 2,87%     | 29,7                      | 29,0                    | 0,7%          |
| 39 | CRI   | 19B0166684      | Ed. Flamengo                | RBCS     | CDI +  | 1,40%           | 2,70%     | 29,2                      | 27,9                    | 0,6%          |
| 40 | CRI   | 20I0719702      | Shp. Praia de Belas         | HBTS     | CDI +  | 2,80%           | 2,86%     | 24,4                      | 24,4                    | 0,6%          |
| 41 | CRI   | 20B0817042      | Ed. Corporativo Jardins     | GAIA     | CDI +  | 2,00%           | 2,55%     | 21,7                      | 21,3                    | 0,5%          |
| 42 | CRI   | 20J0894745      | Ed. Haddock 347             | RBCS     | CDI +  | 2,50%           | 2,55%     | 14,8                      | 14,7                    | 0,3%          |
| 43 | CRI   | 21E0705635      | CD SBC e Extrema            | ISEC     | CDI +  | 2,10%           | 2,10%     | 13,3                      | 13,3                    | 0,3%          |
| 44 | CRI   | 21C0749579      | Ed. Souza Aranha            | RBCS     | CDI +  | 2,75%           | 2,75%     | 12,2                      | 12,2                    | 0,3%          |
| 45 | CRI   | 18K1252620      | Shopping Metrô Tatuapé      | HBTS     | CDI +  | 1,35%           | 2,86%     | 12,8                      | 12,0                    | 0,3%          |

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

Planilha de Fundamentos

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   | 21F0968384      | Ed. Fujitsu                 | RBCS     | CDI +  | 2,55%           | 2,55%     | 8,8                       | 8,8                     | 0,2%          |
| 47 | CRI   | 19G0311661      | Lajes Faria Lima            | HBTS     | CDI +  | 1,90%           | 2,15%     | 8,2                       | 8,2                     | 0,2%          |
| 48 | CRI   | 18L1179520      | CD Via Varejo               | BARI     | CDI +  | 2,21%           | 1,34%     | 6,8                       | 6,8                     | 0,2%          |
| 49 | CRI   | 20G0662637      | Ed. Morumbi                 | TRUE     | CDI +  | 2,60%           | 2,60%     | 5,9                       | 5,9                     | 0,1%          |
| 50 | CRI   | 19E0309835      | São Carlos                  | CIBR     | CDI +  | 3,80%           | 1,33%     | 5,1                       | 4,9                     | 0,1%          |
| 51 | CRI   | 21H0921792      | Cidade Matarazzo            | TRUE     | CDI +  | 3,50%           | 3,50%     | 4,9                       | 4,9                     | 0,1%          |
| 52 | CRI   | 20F0849801      | Helbor                      | ISEC     | CDI +  | 2,94%           | 2,66%     | 3,7                       | 3,7                     | 0,1%          |
| 53 | CRI   | 14K0209085      | Magazine Luiza              | NOVA     | IPCA + | 7,29%           | 7,46%     | 33,0                      | 33,0                    | 0,8%          |
| 54 | CRI   | 14C0072810      | BR Malls                    | RBCS     | IPCA + | 5,60%           | 6,46%     | 20,1                      | 20,4                    | 0,5%          |
| 55 | CRI   | 19L0882449      | Partage Empreendimentos     | RBCS     | IPCA + | 5,10%           | 7,95%     | 11,6                      | 10,0                    | 0,2%          |
| 56 | CRI   | 11L0018659      | Petrobras                   | RBCS     | IPCA + | 5,98%           | 6,47%     | 0,1                       | 0,1                     | 0,1%          |
| 57 | Cx.   | -               | Títulos Públicos Federais   | -        | -      | -               | -         | 202,4                     | 202,4                   | 4,6%          |
|    |       |                 |                             |          |        |                 |           | 4.521,8                   | 4.393,9                 | 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 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| <b>Aliansce</b>                                     | Shopping Centers          | RJ      | CRI exclusivo com risco de crédito Aliansce Shopping Centers. A operação é baseada em fração ideal do Shopping Via Parque, localizado na Barra da Tijuca (RJ)                                                                                                                                                                                                                                                                     | AF e CF       | 70% |
| <b>Almeida Júnior</b>                               | Shopping Centers          | SC      | CRI baseado no Shopping Balneário Camboriú (SC), de propriedade da Almeida Júnior, maior empresa de shoppings de Santa Catarina. O ativo é maduro, tem boa localização e ótimo desempenho operacional.                                                                                                                                                                                                                            | AF, CF e FR   | 60% |
| <b>BR Malls</b>                                     | 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% |
| <b>BR Properties</b>                                | Edifícios Corporativos    | SP      | CRI com risco de crédito BR Properties. Esses CRI são garantidos por um edifício corporativo de padrão AAA localizado em São Paulo, denominado Complexo JK Torre B (antiga Daslu), majoritariamente ocupado pela empresa Jonhson&Jonhson e outros inquilinos de excelente qualidade.                                                                                                                                              | AF e CF       | 50% |
| <b>Brookfield Eldorado, Flamengo, BFC e Morumbi</b> | Edifícios Corporativos    | SP      | Operações exclusivas, baseadas nos edifícios Eldorado (São Paulo – SP), BFC (São Paulo – SP), Morumbi (São Paulo – SP) e Flamengo (Rio de Janeiro – RJ). Todos são ativos com alto patamar de qualidade e boa performance operacional.                                                                                                                                                                                            | AF e CF       | 60% |
| <b>BTG Malls</b>                                    | Shopping Centers          | MG      | Operação baseada em uma aquisição de parte do portfólio de shoppings da BR Malls por um fundo imobiliário. O CRI possui como garantia o fluxo e alienação fiduciária de shoppings do portfólio.                                                                                                                                                                                                                                   | AF e CF       | 54% |
| <b>CD Extrema e SBC</b>                             | Logístico                 | SP e MG | CRI exclusivo baseado na aquisição de dois galpões logísticos por um fundo imobiliário. Os ativos estão localizados nas cidades de São Bernardo do Campo - SP e Extrema - MG e plenamente ocupados, sendo o último por um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") até 2030. A operação conta como garantias a alienação fiduciária dos galpões, a cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva.                  | AF e CF       | 60% |
| <b>Cidade Matarazzo</b>                             | 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% |
| <b>Conedi</b>                                       | 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 | -   |
| <b>Cyrela</b>                                       | 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            | 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% |
| RBR Log         | Galpões Logísticos        | SP e RJ     | CRI baseado em 4 galpões logísticos adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. Os galpões estão localizados localizado em Resende (RJ), Itapevi (SP) e Hortolândia (SP).                                                                                                             | AF e CF     | 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

| Devedor / Ativo         | Setor                     | UF          | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Garantias*           | LTV |
|-------------------------|---------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----|
| 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 Paralela       | Shopping Centers          | 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          | 41% |
| 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% |
| 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](mailto:contato@kinea.com.br).