

CNPJ: 24.960.430/0001-13

Kinea

uma empresa 

KNIP11

Kinea Índices de Preços

Abril 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\$ 6,95 bilhões

Patrimônio líquido

65.883

Número de cotistas

R\$ 1,70 /cota

Dividendos a pagar em 12/05/22

R\$ 97,66

Cota patrimonial em 29/04/22

R\$ 102,37

Cota mercado em 29/04/22

R\$ 9,16 milhões

Média diária de liquidez

Palavra do gestor

Ao fim de abril, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 108,6% em ativos-alvo e 3,9% em instrumentos de caixa.

Os dividendos referentes a abril, cuja distribuição ocorrerá no dia 12/05/2022, serão de R\$ 1,70 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,61% considerando uma cota média de ingresso de R\$ 105,33, equivalente a 193% da taxa DI do período.

O patamar de inflação (IPCA) ainda pressionado continua contribuindo para a boa rentabilidade do veículo. Vale destacar que a distribuição realizada no mês de março foi baseada apenas no rendimento do período, sendo certo que não foram utilizadas reservas de lucro para compor esta remuneração.

Adicionalmente, informamos que a gestão do Fundo optou por realizar, provisoriamente, operações compromissadas reversas lastreadas em CRIs.

(...)

Rendimentos

193%

do CDI líquido de IR

16/09/2016

início do fundo

1,00% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

adminstrador

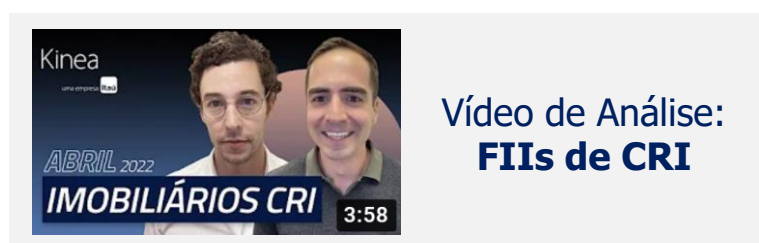
Kinea Investimentos Ltda.

gestor

(...)

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. Atualmente, as operações compromissadas representam uma exposição de aproximadamente 13% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado confortável pela equipe de Gestão.

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:



Novas Operações

Durante o mês de abril, foram realizados dois novos investimentos totalizando R\$ 11,4 milhões:

| Devedor / Ativo | Volume (R\$ milhões) | Taxa | Descrição | Garantias |
|--------------------------------|----------------------|--------------|---|---------------------|
| Desenvolvimento Extrema | 5,7 | IPCA + 7,40% | A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Extrema-MG. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária do terreno do projeto e demais benfeitorias feitas ao longo do tempo, Cessão Fiduciária de Recebíveis de contratos de locação CF, AF de cotas futuros, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE e Fundo de Reserva. Ao longo do período de obras serão realizados novos desembolsos até um total de R\$ 25 milhões | AF de imóveis, e FR |
| MRV II – 2 | 5,7 | IPCA + 6,60% | Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis. | CF |

Resumo da Carteira

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

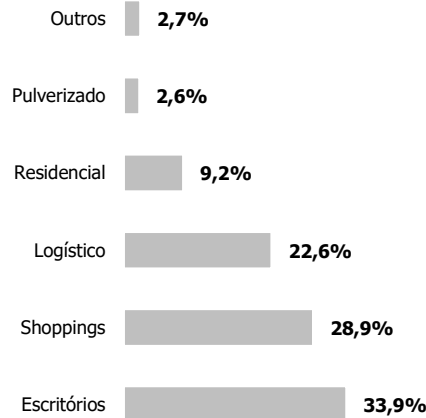
| Ativo | % Alocado | Indexador | Yield Médio MTM | Yield Médio Curva | Prazo médio | Duration |
|--------------|---------------|------------|-----------------|-------------------|-------------|------------|
| CRI | 108,0% | Inflação + | 7,56% | 6,19% | 8,8 | 5,3 |
| Cotas de FII | 0,6% | Inflação + | 7,40% | 7,40% | - | - |
| Caixa | 3,9% | %CDI | 100% (-) IR | 100% (-) IR | 0,0 | 0,0 |
| Total | 112,5% | | | | 8,4 | 5,0 |

Alocação em CRIs e FIIs

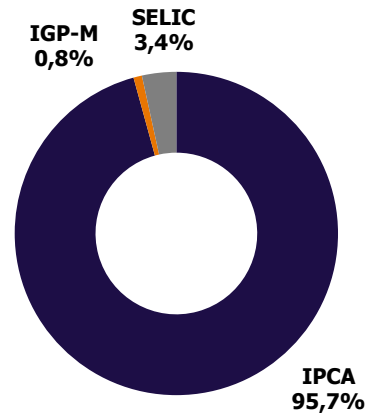
108,6%

do Patrimônio Líquido

ALOCAÇÃO POR SETOR

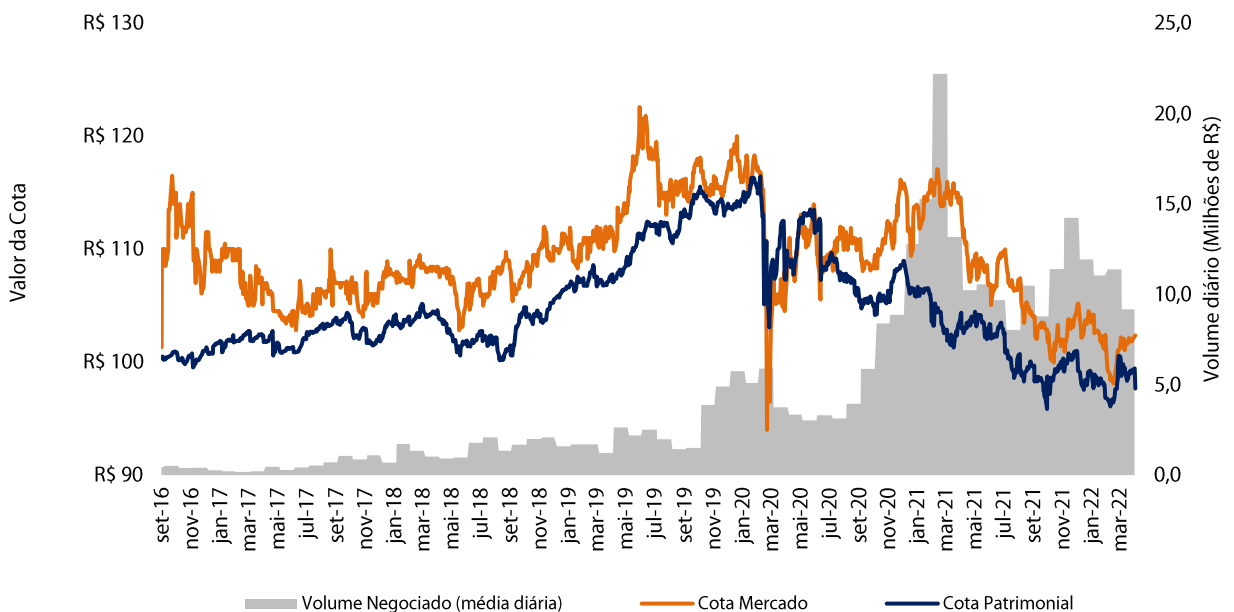


ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 174,13 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 9,16 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) | mai/21 | jun/21 | jul/21 | ago/21 | set/21 | out/21 | nov/21 | dez/21 | jan/22 | fev/22 | mar/22 | abr/22 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| (+) Resultado CRI | 56,2 | 52,7 | 67,0 | 68,4 | 83,8 | 91,1 | 103,4 | 109,6 | 98,3 | 79,2 | 99,8 | 124,7 |
| (+) Resultado FII | 0,9 | 0,7 | 0,8 | 0,7 | 0,9 | 0,9 | 1,2 | 0,8 | 0,7 | 0,7 | 0,4 | 0,5 |
| (+) 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 | 0,7 | 0,5 | 3,1 | 3,2 | 2,2 | 1,2 | 5,7 | 7,3 | 4,3 | 2,7 | 2,5 | 2,1 |
| (-) Despesas do fundo | -4,1 | -4,1 | -5,3 | -5,2 | -5,2 | -4,7 | -5,6 | -6,6 | -5,9 | -5,4 | -6,2 | -5,4 |
| (+) Outras Receitas | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultado Líquido | 53,7 | 49,7 | 65,6 | 69,7 | 81,7 | 88,6 | 104,7 | 113,6 | 97,4 | 77,2 | 96,6 | 121,9 |
| Distribuição no mês | 53,3 | 51,8 | 65,0 | 71,0 | 71,0 | 82,8 | 106,7 | 106,7 | 96,7 | 76,8 | 96,0 | 120,9 |

| Resultado por cota (R\$) | 1,13 | 1,05 | 1,10 | 1,17 | 1,38 | 1,49 | 1,47 | 1,59 | 1,36 | 1,08 | 1,35 | 1,71 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Distribuição por cota (R\$) ⁴ | 1,13 | 1,10 | 1,10 | 1,20 | 1,20 | 1,40 | 1,50 | 1,50 | 1,36 | 1,08 | 1,35 | 1,70 |

* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,90/cota

Rendimentos Mensais

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

| Valores de referência | | | Cota Média de Ingresso R\$ 105,33 | | |
|-----------------------|-------------|--------------|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Período | Dvd. (R\$) | Taxa DI | Rent. Fundo | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up |
| Abr.22 | 1,70 | 0,83% | 1,61% | 193% | 228% |
| Mar.22 | 1,35 | 0,92% | 1,28% | 139% | 163% |
| Fev.22 | 1,08 | 0,75% | 1,03% | 137% | 161% |
| Jan.22 | 1,36 | 0,73% | 1,29% | 176% | 207% |
| Dez.21 | 1,50 | 0,76% | 1,42% | 187% | 219% |
| Nov.21 | 1,50 | 0,59% | 1,42% | 243% | 286% |
| Out.21 | 1,40 | 0,48% | 1,33% | 277% | 326% |
| Set.21 | 1,20 | 0,44% | 1,14% | 260% | 306% |
| Ago.21 | 1,20 | 0,42% | 1,14% | 269% | 316% |
| Jul.21 | 1,10 | 0,36% | 1,04% | 294% | 345% |
| Jun.21 | 1,10 | 0,30% | 1,04% | 343% | 403% |
| Mai.21 | 1,13 | 0,27% | 1,07% | 401% | 472% |

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 | EMISSOR | INDEX. | TAXA AQUISIÇÃO ¹ | TAXA MTM ² | SALDO CURVA (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA | |
|-------|-----------------|-----------------------------|------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|------|
| 1 | CRI | 21E0407810 | Gazit Malls | TRUE | IPCA + | 6,05% | 5,59% | 415,1 | 424,8 | 5,4% |
| 2 | CRI | 19E0311712 | JHSF Malls | APIC | IPCA + | 5,63% | 6,71% | 365,0 | 349,0 | 4,5% |
| 3 | CRI | 19G0161450 | Galpão Cajamar | GAIA | IPCA + | 6,00% | 8,03% | 318,9 | 291,8 | 3,7% |
| 4 | CRI | 19L0882449 | Lajes Faria Lima | OPEA | IPCA + | 5,10% | 7,91% | 262,1 | 227,2 | 2,9% |
| 5 | CRI | 19L0882468 | Shp Balneário | TRUE | IPCA + | 5,00% | 8,69% | 252,1 | 206,6 | 2,6% |
| 6 | CRI | 22A0118035 | Shopping Paralela | VIRG | IPCA + | 6,87% | 6,82% | 202,1 | 202,1 | 2,6% |
| 7 | CRI | 19L0882447 | Lajes Faria Lima | OPEA | IPCA + | 5,10% | 7,91% | 229,5 | 199,0 | 2,5% |
| 8 | CRI | 21E0705657 | CD SBC e Extrema | VIRG | IPCA + | 6,00% | 7,63% | 217,0 | 191,1 | 2,4% |
| 9 | CRI | 18J0796632 | Shopping Cidade Jardim | APIC | IPCA + | 7,47% | 8,27% | 193,1 | 184,5 | 2,4% |
| 10 | CRI | 21L0846634 | Shp. Bahia | TRUE | IPCA + | 7,12% | 7,60% | 185,7 | 177,0 | 2,3% |
| 11 | CRI | 18J0797066 | Catarina Fashion Outlet | APIC | IPCA + | 7,47% | 8,27% | 180,7 | 172,6 | 2,2% |
| 12 | CRI | 21L0354325 | Partage - Shp. Cosmopolitano | OPEA | IPCA + | 6,45% | 6,93% | 186,2 | 167,5 | 2,1% |
| 13 | CRI | 18H0104549 | CD Cabreúva | OPEA | IPCA + | 7,25% | 7,85% | 166,9 | 164,2 | 2,1% |
| 14 | CRI | 19F0210606 | Ed. Lead | GAIA | IPCA + | 6,25% | 7,91% | 179,0 | 163,0 | 2,1% |
| 15 | CRI | 20K0571487 | CD Via Varejo | VIRG | IPCA + | 5,46% | 6,38% | 163,8 | 156,1 | 2,0% |
| 16 | CRI | 21L0730156 | Torre Almirante | VERT | IPCA + | 7,10% | 7,61% | 159,4 | 154,0 | 2,0% |
| 17 | CRI | 21F0097589 | FL Plaza - Longo | VIRG | IPCA + | 5,80% | 7,35% | 167,1 | 150,2 | 1,9% |
| 18 | CRI | 21F0097247 | FL Plaza - Curto | VIRG | IPCA + | 5,50% | 7,45% | 155,2 | 144,4 | 1,8% |
| 19 | CRI | 21K0495192 | CD Alianza Park | OPEA | IPCA + | 6,50% | 6,79% | 143,1 | 140,7 | 1,8% |
| 20 | CRI | 19H0235501 | Rede D'or | TRUE | IPCA + | 4,77% | 6,26% | 153,3 | 139,0 | 1,8% |
| 21 | CRI | 19A1316806 | Ed. Eldorado | OPEA | IPCA + | 6,40% | 7,91% | 136,5 | 130,6 | 1,7% |
| 22 | CRI | 19K0008080 | Desenvolv. Ed. Corp. AAA | TRUE | IPCA + | 5,05% | 8,65% | 142,5 | 124,5 | 1,6% |
| 23 | CRI | 19K0008251 | Desenvolv. Ed. Corp. AAA | TRUE | IPCA + | 5,05% | 8,65% | 142,5 | 124,5 | 1,6% |
| 24 | CRI | 20F0689770 | GPA | BARI | IPCA + | 5,31% | 6,62% | 119,4 | 115,0 | 1,5% |
| 25 | CRI | 19L0882397 | Portfólio Ed. Corporativos | OPEA | IPCA + | 5,55% | 8,66% | 129,5 | 113,5 | 1,5% |
| 26 | CRI | 21H0974929 | Ed. Vila Olímpia | OPEA | IPCA + | 6,25% | 7,31% | 118,7 | 107,8 | 1,4% |
| 27 | CRI | 18H0104568 | CD Guarulhos | OPEA | IPCA + | 7,25% | 7,85% | 106,9 | 105,6 | 1,4% |
| 28 | CRI | 20L0456514 | Ed. iTower | VIRG | IPCA + | 5,65% | 7,25% | 107,0 | 99,1 | 1,3% |
| 29 | CRI | 21I0280212 | Creditas X Sr | VERT | IPCA + | 7,19% | 8,08% | 101,4 | 96,2 | 1,2% |
| 30 | CRI | 21D0733768 | Edifício JML 747 | OPEA | IPCA + | 6,08% | 8,16% | 104,7 | 94,2 | 1,2% |
| 31 | CRI | 19F0211868 | Ed. Lead | GAIA | IPCA + | 6,25% | 7,91% | 88,2 | 80,8 | 1,0% |
| 32 | CRI | 21I0221466 | Mogno Logística | VIRG | IPCA + | 6,50% | 7,46% | 84,0 | 80,3 | 1,0% |
| 33 | CRI | 18L1210133 | Pátio Cianê Shopping | VIRG | IPCA + | 7,65% | 7,88% | 80,3 | 79,4 | 1,0% |
| 34 | CRI | 17I0181533 | Ed. EZ Tower | OPEA | IPCA + | 6,50% | 7,91% | 81,7 | 78,4 | 1,0% |
| 35 | CRI | 17I0141694 | Ed. EZ Tower | OPEA | IPCA + | 6,50% | 7,91% | 81,7 | 78,4 | 1,0% |
| 36 | CRI | 21G0186913 | Fibra Experts | TRUE | IPCA + | 6,26% | 8,45% | 80,7 | 76,8 | 1,0% |
| 37 | CRI | 19G0312147 | Lajes Faria Lima | HBTS | IPCA + | 5,51% | 7,91% | 84,0 | 73,4 | 0,9% |
| 38 | CRI | 19L0882396 | Portfólio Ed. Corporativos | OPEA | IPCA + | 5,55% | 8,66% | 83,6 | 73,2 | 0,9% |
| 39 | CRI | 20G0703083 | GPA | BARI | IPCA + | 5,00% | 7,39% | 76,5 | 67,8 | 0,9% |
| 40 | CRI | 17G0840116 | BR Properties | APIC | IPCA + | 7,23% | 7,74% | 66,9 | 65,5 | 0,8% |
| 41 | CRI | 17G0840108 | BR Properties | APIC | IPCA + | 7,23% | 7,74% | 66,9 | 65,5 | 0,8% |
| 42 | CRI | 17G0877219 | Ed. Cidade Jardim | OPEA | IPCA + | 6,54% | 7,97% | 60,5 | 59,6 | 0,8% |
| 43 | CRI | 16A0630092 | Ed. Cidade Jardim | OPEA | IPCA + | 6,54% | 7,97% | 60,5 | 59,6 | 0,8% |
| 44 | CRI | 21A0709253 | BRF | VIRG | IPCA + | 5,25% | 6,90% | 65,7 | 59,1 | 0,8% |
| 45 | CRI | 20I0815541 | Shopping Boulevard Belém | OPEA | IPCA + | 5,45% | 7,77% | 64,4 | 55,6 | 0,7% |

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 de CRI e LCI:

| ATIVO | CÓDIGO DO ATIVO | DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO | EMISSOR | INDEX. | TAXA AQUISIÇÃO ¹ | TAXA MTM ² | SALDO CURVA (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA | |
|-------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|------|
| 46 | CRI | 21G0813776 | MRV 7 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,80% | 59,1 | 55,1 | 0,7% |
| 47 | CRI | 21H0921820 | Cidade Matarazzo | TRUE | IPCA + | 6,50% | 7,52% | 56,2 | 53,8 | 0,7% |
| 48 | CRI | 21J0705438 | CD Logístico Extrema | VIRG | IPCA + | 7,10% | 7,06% | 53,2 | 53,6 | 0,7% |
| 49 | CRI | 21A0772861 | Projeto Manuel da Nóbrega | VERT | IPCA + | 8,00% | 8,00% | 59,8 | 53,3 | 0,7% |
| 50 | CRI | 21G0093703 | Ânima | VIRG | IPCA + | 5,60% | 7,33% | 55,5 | 51,1 | 0,7% |
| 51 | CRI | 20L0673034 | Ed. Lead | GAIA | IPCA + | 6,00% | 7,91% | 56,6 | 50,7 | 0,6% |
| 52 | CRI | 17I0142307 | Souza Cruz | VIRG | IPCA + | 6,95% | 8,83% | 53,9 | 50,5 | 0,6% |
| 53 | CRI | 17I0142635 | Souza Cruz | VIRG | IPCA + | 6,95% | 8,83% | 53,9 | 50,5 | 0,6% |
| 54 | CRI | 18C0803963 | Shopping Paralela | VIRG | IPCA + | 6,90% | 8,27% | 53,9 | 50,1 | 0,6% |
| 55 | CRI | 21K0952733 | MRV II - 7 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,00% | 50,4 | 49,4 | 0,6% |
| 56 | CRI | 19I0275534 | Shopping Paralela | VIRG | IPCA + | 6,90% | 8,28% | 51,5 | 47,5 | 0,6% |
| 57 | CRI | 21C0789243 | Helbor | TRUE | IPCA + | 5,75% | 5,37% | 46,5 | 46,7 | 0,6% |
| 58 | CRI | 20L0698323 | Ed. Cidade Jardim e Ed. E-Tower | TRUE | IPCA + | 5,00% | 7,85% | 51,6 | 46,5 | 0,6% |
| 59 | CRI | 21C0749580 | Edifício Souza Aranha | OPEA | IPCA + | 6,20% | 8,14% | 48,4 | 45,0 | 0,6% |
| 60 | CRI | 18G0705308 | Ed. Plaza Iguatemi | NOVA | IPCA + | 7,25% | 8,70% | 46,5 | 43,5 | 0,6% |
| 61 | CRI | 21G0637148 | Global Apartamentos | OPEA | IPCA + | 6,45% | 7,92% | 46,8 | 42,5 | 0,5% |
| 62 | CRI | 22A0880772 | HSI Roraima | VIRG | IPCA + | 7,65% | 7,87% | 41,6 | 40,2 | 0,5% |
| 63 | CRI | 21I0798619 | Carteira Tecnisa Sr | TRUE | IPCA + | 6,30% | 7,25% | 38,8 | 37,8 | 0,5% |
| 64 | CRI | 21E0030495 | CD Cabreúva 2 | OPEA | IPCA + | 7,25% | 7,75% | 34,6 | 33,6 | 0,4% |
| 65 | CRI | 21H0012919 | Le Biscuit | VIRG | IPCA + | 7,16% | 7,26% | 32,8 | 32,6 | 0,4% |
| 66 | CRI | 20J0894746 | Ed. Haddock 347 | OPEA | IPCA + | 5,58% | 6,22% | 31,8 | 30,5 | 0,4% |
| 67 | CRI | 19B0176445 | Ed. BFC | OPEA | IPCA + | 6,40% | 7,90% | 29,0 | 27,7 | 0,4% |
| 68 | CRI | 17G0840154 | BR Properties | APIC | IPCA + | 7,23% | 7,74% | 26,8 | 26,2 | 0,3% |
| 69 | CRI | 21A0677775 | Ed. Lead | GAIA | IPCA + | 6,00% | 7,91% | 27,8 | 25,0 | 0,3% |
| 70 | CRI | 20I0719744 | Shopping Praia de Belas | HBTS | IPCA + | 5,35% | 7,71% | 28,2 | 24,8 | 0,3% |
| 71 | CRI | 21E0076526 | Creditas VII Sr | VERT | IPCA + | 6,25% | 7,88% | 27,1 | 24,6 | 0,3% |
| 72 | CRI | 21B0666971 | CD GRU | TRUE | IPCA + | 6,25% | 8,21% | 26,6 | 24,1 | 0,3% |
| 73 | CRI | 20L0483122 | Creditas VI Sr | VERT | IPCA + | 6,00% | 8,76% | 27,8 | 23,6 | 0,3% |
| 74 | CRI | 21H0001405 | Casa & Vídeo | VIRG | IPCA + | 7,36% | 6,59% | 16,4 | 16,7 | 0,2% |
| 75 | CRI | 21F1057167 | Creditas VIII Sr | VERT | IPCA + | 6,80% | 8,40% | 17,3 | 12,0 | 0,2% |
| 76 | CRI | 21A0772862 | Projeto Francisco Dias Velho | VERT | IPCA + | 8,00% | 8,00% | 12,7 | 11,2 | 0,1% |
| 77 | CRI | 20K0699593 | BRF | VIRG | IPCA + | 5,50% | 6,06% | 11,0 | 10,8 | 0,1% |
| 78 | CRI | 21G0813774 | MRV 5 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,88% | 11,4 | 10,6 | 0,1% |
| 79 | CRI | 21K0952730 | MRV II - 4 | VERT | IPCA + | 6,60% | 6,97% | 7,8 | 7,7 | 0,1% |
| 80 | CRI | 20E0031084 | GPA | BARI | IPCA + | 5,48% | 6,17% | 6,5 | 6,3 | 0,1% |
| 81 | CRI | 21K0952729 | MRV II - 3 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,00% | 6,3 | 6,2 | 0,1% |
| 82 | CRI | 21K0952737 | MRV II - 5 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,00% | 6,3 | 6,2 | 0,1% |
| 83 | CRI | 21G0813775 | MRV 6 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,80% | 6,6 | 6,2 | 0,1% |
| 84 | CRI | 21G0813773 | MRV 4 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,87% | 6,4 | 5,9 | 0,1% |
| 85 | CRI | 21K0952728 | MRV II - 2 | VERT | IPCA + | 6,60% | 6,67% | 5,7 | 5,7 | 0,1% |
| 86 | CRI | 22D1068786 | Desenvolvimento Extrema | TRUE | IPCA + | 7,40% | 7,34% | 5,5 | 5,5 | 0,1% |
| 87 | CRI | 21G0813763 | MRV 2 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,88% | 5,5 | 5,1 | 0,1% |
| 88 | CRI | 21K0952732 | MRV II - 6 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,00% | 4,6 | 4,5 | 0,1% |
| 89 | CRI | 21G0813777 | MRV 8 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,48% | 2,8 | 2,6 | 0,1% |
| 90 | CRI | 21G0813766 | MRV 3 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,87% | 2,6 | 2,4 | 0,1% |

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 de CRI e LCI:

| ATIVO | CÓDIGO DO ATIVO | DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO | EMISSOR | INDEX. | TAXA AQUISIÇÃO ¹ | TAXA MTM ² | SALDO CURVA (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA | |
|-------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|------|
| 91 | CRI | 21G0813778 | MRV 9 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,48% | 2,2 | 2,1 | 0,1% |
| 92 | CRI | 21G0785808 | MRV 1 | VERT | IPCA + | 6,60% | 7,87% | 0,9 | 0,8 | 0,1% |
| 93 | CRI | 21A0772858 | Projeto Jorge Tibiriçá | VERT | IPCA + | 8,00% | 8,00% | 0,2 | 0,2 | 0,1% |
| 94 | CRI | 17B0060409 | Electrolux | APIC | IGPM + | 7,49% | 8,98% | 34,0 | 33,2 | 0,4% |
| 95 | CRI | 17B0060420 | Electrolux | APIC | IGPM + | 7,49% | 8,98% | 34,0 | 33,2 | 0,4% |
| 96 | FII | ERCR11 | FII Estoque Res. e Com. RJ | - | IPCA + | 7,40% | 7,40% | 20,8 | 20,8 | 0,3% |
| 97 | FII | 4UNIDAUT | FII Unidades Autônomas | - | IPCA + | 6,00% | 6,00% | 19,6 | 19,6 | 0,3% |
| 98 | Cx. | - | Títulos Públicos Federais | - | - | - | - | 267,5 | 267,5 | 3,4% |
| | | | | | | | 8.361,3 | 7.812,7 | 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

Planilha de Fundamentos

Resumo dos Ativos

| Devedor / Ativo | Setor | UF | Descrição | Garantias* | LTV |
|---|------------------------|---------|--|----------------------|-----|
| Ânima | Educação | RS | Operação baseada na aquisição de dois ativos imobiliários que foram adquiridos por um fundo de investimento imobiliário de primeira linha. Os ativos estão localizados no Rio Grande do Sul e são totalmente locados para a empresa de educação Ânima, em um contrato atípico do tipo SLB ("Sale Lease Back") de 10 anos. O CRI conta ainda com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis. | AF e CF | 60% |
| BR Properties | Edifícios Corporativos | SP | CRI baseado em Edifícios Corporativos detidos pela BR Properties, com baixo LTV e co-obrigação da Companhia. | AF e CF | 50% |
| BRF | Alimentos | BA | CRI baseado em um galpão refrigerado localizado Salvador - BA, atualmente locado para BRF sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico. | AF e CF | 52% |
| BRF 2 | Alimentos | PE | CRI baseado na aquisição, por um fundo logístico, de um galpão refrigerado locado para a BRF sob contrato atípico, localizado no estado de Pernambuco. A operação conta com um conjunto de garantias que inclui a alienação fiduciária do galpão e uma fiança bancária. | AF e Fiança | 35% |
| Brookfield Eldorado Flamengo BFC e Morumbi | Edifícios Corporativos | SP e RJ | CRI baseado em Edifícios Corporativos AAA localizados na Marginal Pinheiros e na Avenida Paulista. A operação conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle | AF e CF | 65% |
| Carteira Tecnisa | Pulverizado | DF | CRI baseado na compra de uma carteira de recebíveis imobiliários ("true-sale") originada da venda de unidades de empreendimentos da Tecnisa S.A.. A operação é pulverizada e conta com uma estrutura de subordinação, de forma que a série adquirida possui a natureza Sênior na estrutura do CRI. Além disso, a operação conta com a garantia de alienação fiduciária dos imóveis. | AF | - |
| Casa & Vídeo | Varejo | RJ | Operação com risco de crédito corporativo da varejista Casa & Vídeo. A operação conta como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e possui covenants financeiros robustos. | CF | - |
| CD Alianza Park | Logístico | PA | Operação baseada na aquisição de um galpão logístico por um fundo de investimento imobiliário. O galpão está localizado na região metropolitana de Belém, na cidade de Benevides - PA, e se encontra totalmente ocupado. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis do empreendimento, cessão fiduciária de recebíveis de dois contratos atípicos de outros empreendimentos detidos pelo FII e um fundo de reserva. | AF, CF e FR | 70% |
| CD Cabreúva 2 | Logístico | SP | CRI baseado em um galpão logístico com boa ocupação e baixo LTV, localizado em Cabreúva-SP, adquirido recentemente por um fundo imobiliário. A operação conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados. | AF, AF de Cotas e CF | 60% |
| CD Extrema e SBC | Logístico | SP e MG | CRI baseado na aquisição de dois galpões logísticos por um fundo imobiliário. Os ativos estão localizados nas cidades de São Bernardo do Campo - SP e Extrema - MG e plenamente ocupados, sendo o último por um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") até 2030. A operação conta como garantias a alienação fiduciária dos galpões, a cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva. | AF, CF e FR | 60% |

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o 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 |
|--|--------------------|----------------|--|-------------------|-----|
| CD Logístico Extrema | Logístico | MG | Operação baseada em um galpão logístico localizado na cidade de Extrema - MG, plenamente ocupado e com contrato atípico. O CRI conta como garantias a alienação fiduciária do galpão e a cessão fiduciária de recebíveis. | AF e CF | 65% |
| CD Via Varejo | Galpões Logísticos | RJ | CRI baseado em um centro de distribuição localizado Campo Grande - RJ, atualmente locado para Via Varejo sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico. | AF, CF e FR | 60% |
| Cidade Matarazzo | Residencial | SP | Operação baseada na aquisição de unidades residenciais por um fundo imobiliário. As unidades fazem parte do Edifício Mata Atlântica no recém construído complexo de alto padrão "Cidade Matarazzo", na cidade de São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis sendo adquiridos, cessão fiduciária dos recebíveis da exploração econômica das unidades e fundo de reserva.. | AF, CF e F | 70% |
| Cota Sênior do FII Estoque Residencial e Comercial RJ | Fundo Imobiliário | RJ | Essa operação é baseada na aquisição, com descontos relevantes, de unidades residenciais e comerciais prontas na cidade do Rio de Janeiro, sendo 4 ativos residenciais e 3 ativos comerciais, incorporados e construídos pela Even. O retorno é realizado com base nas vendas das unidades desses ativos onde a Cota Sênior tem prioridade integral nos recebimentos e remuneração alvo de IPCA + 7,40% . | Imóveis no RJ | - |
| Creditas VI | Residencial | Vários estados | CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza Sênior na estrutura de subordinação dessa operação. | AF e Subordinação | 40% |
| Creditas VII | Residencial | Vários | CRI sênior baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação dessa operação. | AF e Subordinação | 40% |
| Creditas VIII | Residencial | Vários | CRI sênior baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~44%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação dessa operação. | AF e Subordinação | 44% |
| Creditas X | Pulverizado | - | CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~41%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza Sênior na estrutura de subordinação dessa operação. | AF e Subordinação | 40% |
| Desenvolv. Ed. Corp. AAA | Desenvolvimento | SP | CRI baseado em um desenvolvimento de Edifício Corporativo AAA, contando com robusto pacote de garantias e mecanismos de controle. | AF, CF e FR | 50% |
| Desenvolvimento Extrema | Logístico | MG | A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Extrema-MG. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária do terreno do projeto e demais benfeitorias feitas ao longo do tempo, Cessão Fiduciária de AF de imóveis, CF, Recebíveis de contratos de locação futuros, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE e Fundo de Reserva. Ao longo do período da obra serão realizados novos desembolsos até um total de R\$ 55 milhões. | AF de cotas e FR | - |

* 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 |
|--|------------------------|----|--|-------------------|-----|
| Ed. Cidade Jardim | Edifícios Corporativos | SP | A operação é baseada em um Edifício Corporativo AAA localizado no Itaim, com 100% de ocupação, detidas pelo BC Fund FII. A operação tem LTV adequado. | AF e CF | 65% |
| Ed. Cidade Jardim e Ed. E-Tower | Lajes Corporativas | SP | CRI exclusivo baseado em dois edifícios corporativos, Ed. Cidade Jardim e o Ed. E-Tower, localizados no eixo Itaim-Vila Olímpia em São Paulo-SP. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos ativos e cessão fiduciária. | AF e CF | 60% |
| Ed. EZ Tower | Edifícios Corporativos | SP | CRI baseado em Edifício Corporativo AAA adquirido por um investidor de primeira linha. O ativo possui alta ocupação, sendo a sede de importantes empresas de saúde e seguros. Conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle | AF e CF | 70% |
| Ed. FL Plaza | Escritórios | SP | A operação é baseada na aquisição do Ed. FL Plaza por um fundo de investimento imobiliário, com um LTV inicial de 55%. O ativo garantia da operação foi recém inaugurado, sendo um dos escritórios mais novos da região da Faria Lima, com excelentes especificações técnicas. O CRI conta com as garantias de cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária do imóvel e um fundo de reserva. | AF, CF e FR | 60% |
| Ed. Haddock 347 | Lajes Corporativas | SP | CRI exclusivo baseado em um edifício corporativo localizado na região da Avenida Paulista (São Paulo-SP). O CRI conta com garantia do edifício corporativo. | AF, CF e FR | 60% |
| Ed. iTower | Lajes Corporativas | SP | O CRI é baseado no Ed. iTower, situado na cidade de São Paulo. Essa operação conta como garantia a alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária. | AF e CF | 60% |
| Ed. JML 747 | Residencial | SP | CRI baseado na exploração de unidades residenciais do Edifício JML 747, localizado na cidade de São Paulo. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e aval dos acionistas. | AF, CF, FR e Aval | 65% |
| Ed. Lead | Edifícios Corporativos | SP | CRI baseado em um Edifício Corporativo AAA, localizado na Av Faria Lima, 100% ocupado. Possui LTV adequado | AF e CF | 70% |
| Ed. Plaza Iguatemi | Edifícios Corporativos | SP | O CRI é baseado em Edifício Corporativo AAA no Itaim, localizado em frente ao Shp Iguatemi. A operação possui LTV adequado e forte cobertura de recebíveis. | AF, CF, FR e Aval | 65% |
| Ed. Souza Aranha | Edifícios Corporativos | SP | Operação baseada na aquisição, por um fundo imobiliário, de duas lajes corporativas na cidade de São Paulo e uma na cidade de Porto Alegre. O CRI é garantido pela alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária de recebíveis, e possui um covenant LTV máximo de 65%, além de um fundo de reserva. | AF, CF e FR | 60% |

* 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 |
|-------------------------------------|--------------------|-------------|--|-----------------------|-----|
| Ed. Vila Olímpia | Residencial | SP | CRI baseado em um edifício residencial de alto-padrão localizado no bairro da Vila Olímpia, localizado na cidade de São Paulo. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis das locações do imóvel, fundo de reserva e aval dos acionistas. | AF, CF, Aval e FR | 70% |
| Electrolux | Indústria | PR | O CRI é baseado em um contrato de Locação na modalidade "BTS", de um centro logístico para a Electrolux, empresa com baixo risco de crédito e boas métricas operacionais. | AF e Aval | 75% |
| Fibra Experts | Residencial | SP | Operação com risco de crédito da incorporadora Fibra Experts e baseado em alguns projetos da empresa. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de cotas de projetos selecionados, alienação fiduciária de terrenos e cessão fiduciária de recebíveis. | AF e CF | 75% |
| Galpão Cajamar | Galpões Logísticos | SP | CRI baseado em um Galpão Logístico 100% locado para o Mercado Livre, detido por um investidor de primeira linha. Possui um LTV adequado e mecanismos de controle | AF e CF | 70% |
| Galpões Cabreúva e Guarulhos | Galpões Logísticos | SP | CRI baseado em galpões logísticos com boa ocupação e baixo LTV, adquiridos por um investidor canadense. Conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados | AF, AF de Cotas e CF | 65% |
| Gazit Malls | Shopping Center | SP | Operação baseada na atividade de cinco shoppings localizados no estado de São Paulo e detidos pelo FII Gazit Malls. O CRI conta com garantia da cessão fiduciária dos recebíveis desses Shoppings e um fundo de reserva. | CF | 40% |
| Global Apartamentos | Residencial | SP | Operação baseada na aquisição de apartamentos para renda residencial, adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. As unidades estão divididas em dois edifícios residenciais nos bairros de Vila Nova e Brooklin na cidade de São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária da locação das unidades e um fundo de reserva. | AF e CF | 50% |
| GPA | Varejo | SP | O CRI é baseado em um contrato de venda e arrendamento da companhia de lojas de supermercados. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de imóveis e de SPes, fundo de reserva, fundo de despesas e promessa de cessão fiduciária de novas locações futuras. | AF, CF, FR, FD e Aval | 61% |
| Helbor | Incorporação | SP | CRI corporativo com risco da incorporadora Helbor, com remuneração atrativa e bons mecanismos de controle. | - | - |
| JHSF Malls | Shopping Centers | SP, BA e AM | CRI baseado em shoppings estabilizados e com baixo LTV, detidos pela JHSF Malls. Conta com covenants financeiros e imobiliários robustos. | AF, CF e FR | 50% |

* 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 |
|-------------------------------------|------------------------|---------|--|-------------|-----|
| Lajes Faria Lima | Edifícios Corporativos | SP | CRI baseado em Edifícios no Itaim, detidos por uma empresa patrimonialista de primeira linha e bastante capitalizada. | AF e CF | 60% |
| Le Biscuit | Varejo | BA | Operação com a empresa varejista Lojas Le Biscuit. A operação tem um pacote de garantias robusto, incluindo a alienação fiduciária de um centro logístico localizado na Bahia, cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito performados e um fundo de reserva. | AF, CF e FR | 60% |
| Mogno Logística | Logístico | RJ e SP | CRI baseado na aquisição de três ativos logísticos por um fundo de investimento imobiliário. Os ativos estão localizados nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária e cessão fiduciária dos três ativos adquiridos na transação e um fundo de reserva. | AF, CF e FR | 60% |
| MRV 1 a 9 | Residencial | SP | Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis. | CF | - |
| MRV II - 1 a 7 | Residencial | SP | Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis. | CF | - |
| Pátio Cianê Shopping | Shopping Centers | 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 | 32% |
| Portfólio Ed. Corporativos | Edifícios Corporativos | SP | CRI Senior, baseado em um portfólio diversificado de Edifícios Corporativos. Conta com LTV adequado e fortes mecanismos de controle. | AF, CF e FR | 65% |
| Projeto Francisco Dias Velho | Residencial | SP | Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial “Francisco Dias Velho”, na cidade de São Paulo. O CRI possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, a alienação fiduciária de cotas de SPEs e a cessão fiduciária de um percentual dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto. | AF e CF | - |
| Projeto Manuel da Nóbrega | Residencial | SP | Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial “Manuel da Nóbrega”, na cidade de São Paulo. O CRI possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, a alienação fiduciária de cotas de SPEs e a cessão fiduciária de um percentual dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto. | AF e CF | - |
| Rede D’or | Hospitalar | SP e DF | Operação baseada na cessão de fração dos créditos de quatro contratos atípicos de hospitais locados pela empresa Rede D’or. O CRI possui como garantia as alienações fiduciárias do Hospital São Luiz Morumbi (SP), do Hospital Santa Luzia (DF) e do Hospital Coração (DF). | AF | - |

* 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 |
|---------------------------------|------------------|----|--|----------------------|-----|
| Shopping Boulevard Belém | Shopping Centers | PA | O CRI é baseado no empreendimento Shopping Boulevard Belém, na cidade de Belém. A operação conta com as garantias de a constituição de um fundo de reserva, a alienação fiduciária de parte do ativo, a cessão fiduciária dos recebíveis e o aval dos acionistas. | AF, CF, FR e Aval | 60% |
| Shopping Paralela | Shopping Centers | BA | O CRI é baseado em um shopping maduro e bem localizado na cidade de Salvador-BA. A operação tem um pacote de garantias robustos e baixo LTV | AF, CF e FR | 50% |
| 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 Patio Roraima | Shopping Centers | RR | Essa operação é baseada na alavancagem do Shopping Pátio Roraima, localizado na cidade de Boa Vista em Roraima, ativo com bom desempenho operacional. O CRI conta com um LTV inferior a 40% em relação ao valor do laudo de avaliação. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária do shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do ativo e um fundo de reserva. | AF, CF e FR | 40% |
| Shopping Praia de Belas | Shopping Centers | RS | CRI baseado no empreendimento Shopping Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre. Conta com o aval dos acionistas, um fundo de reserva, o ativo e seus recebíveis como garantia. | AF, CF, FR e Aval | 50% |
| Shp Balneário | Shopping Centers | SC | CRI baseado em um shopping dominante e maduro, detido pela Almeida Jr (principal empresa de shoppings de Santa Catarina). Conta com covenants e mecanismos de controle adequados | AF, CF, FR e Aval | 65% |
| 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% |
| Shp. Cosmopolitano | Shopping Centers | 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 | 68% |
| Souza Cruz | Indústria | RS | CRI baseado em um galpão logístico locado em contrato de Longo-Prazo para a Souza Cruz, empresa muito capitalizada e com ótimas métricas de crédito | AF e CF | 75% |
| 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% |

* 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 |
|-----------------|-------|----|-----------|------------|-----|
|-----------------|-------|----|-----------|------------|-----|

| | | | | | |
|---------------------------|------------------|----|---|-------------|-----|
| XP Malls Shoppings | Shopping Centers | SP | CRI baseado em Shoppings centers de primeira linha, estabilizados e com baixo LTV, com destaque para o Cidade Jardim e o Catarina Outlet. | AF, CF e FR | 45% |
|---------------------------|------------------|----|---|-------------|-----|

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o 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.

