

CNPJ: 24.960.430/0001-13

Kinea

uma empresa Itaú

KNIP11

Kinea Índices de Preços

Julho 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").

Rendimento mensal

112%

CDI com gross-up

R\$ 7,61 bilhões

Patrimônio líquido

68.724

Número de cotistas

R\$ 1,04 /cota

Dividendos a pagar em 11/08/22

IPCA + 8,18% a.a.

Taxa média do fundo (MTM)

R\$ 94,80

Cota patrimonial em 29/07/22

R\$ 97,60

Cota mercado em 29/07/22

R\$ 14,12 milhões

Média diária de liquidez

R\$ 84 milhões

Volume de CRIs adquiridos no mês

Posição ao Final do Período

Ao fim de julho, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 101,7% em CRI e 4,3% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui remuneração (MTM) de IPCA + 8,18% a.a. e tem duration de 5,2. Para maiores detalhes, favor verificar a seção "Resumo da Carteira".

Rentabilidade

Os dividendos referentes a julho, cuja distribuição ocorrerá no dia 11/08/2022, são de R\$ 1,04 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,99% considerando uma cota média de ingresso de R\$ 105,33, equivalente a 95% do CDI e 112% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%.

Para uma melhor orientação dos investidores, ressaltamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações (...)

16/09/2016

início do fundo

1,00% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

Qualificado

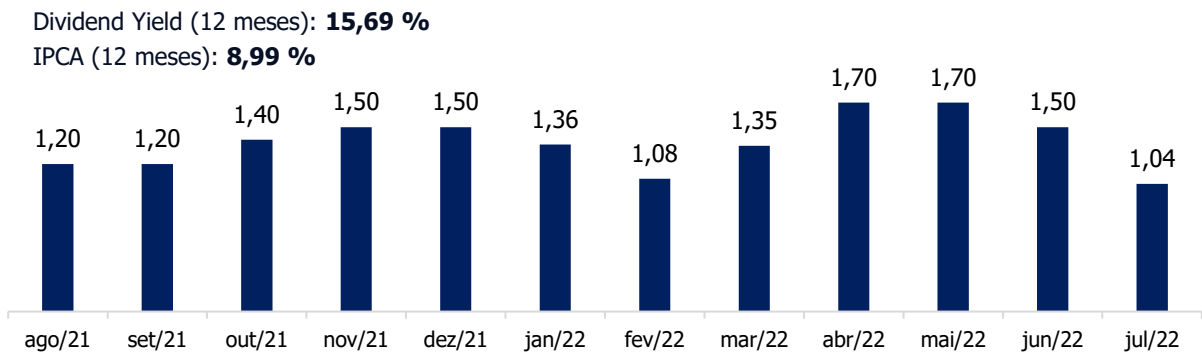
tipo de investidor

(...)

do indexador IPCA referentes aos dois meses anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, os resultados apurados ao longo de julho (distribuídos aos investidores em agosto) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de junho (0,67%) e maio (0,47%).

O patamar de inflação exerce influência direta nos dividendos nominais distribuídos pelo fundo. Dessa maneira, como já destacado em outros meses, a inflação elevada observada no país no último ano contribuiu para dividendos maiores. Analogamente, menores patamares de inflação devem contribuir para dividendos menores nos próximos períodos. Não obstante, conforme destacado no parágrafo acima, o fundo sofre essa influência de maneira temporária. Ilustrativamente, a rentabilidade a ser auferida no mês de agosto (a ser distribuída em setembro) será função dos patamares de inflação de julho e junho, adicionalmente ao cupom de juros fixo de cada uma das operações. Em setembro a dinâmica se repetirá e assim sucessivamente.

Dividendos Distribuídos nos Últimos 12 Meses (R\$)



Vale destacar que o Kinea Índices de Preços foi estruturado para proteger os investidores de ambientes agudos de inflação, objetivo que acreditamos ter sido concretizado ao longo do último ano (dividend yield de 15,69% considerando os dividendos acumulados dos últimos doze meses sobre uma cota média de R\$ 105,33). Ainda que os menores patamares de inflação representem uma menor rentabilidade nominal de curto prazo, haverá a preservação do rendimento real (livre da inflação) no veículo. Destaca-se que este é o objetivo mais relevante do fundo: produzir retornos reais atrativos no longo prazo. Independentemente do patamar de inflação, ressaltamos que segue intacta a capacidade do fundo de produzir, no longo prazo, retornos reais atrativos sob a forma de dividendos.

Novas Operações

Durante o mês de julho, foram realizados três novos investimentos totalizando R\$ 84,0 milhões a uma taxa média de IPCA + 7,69% a.a.:

Devedor / Ativo	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Shopping Leblon	70,0	IPCA + 7,70%	A operação é baseada no Shopping Leblon, um dos principais shoppings do Rio de Janeiro. O ativo é atualmente controlado e administrado pela Aliansce e possui elevada ocupação (99,0% do ABL). O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de uma fração do imóvel e (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis, (iii) Aval de um dos Sócios proprietários do shopping e (iv) Fundo de Reserva. Sob o ponto de vista de estrutura, a transação conta com mecanismos de proteção robustos, conforme as operações imobiliárias desta natureza.	AF, CF, Aval e FR
MRV II - 1	9,0	IPCA + 7,80%	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV, já presente na carteira do fundo. A operação conta com a garantia de (i) promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF
Desenvolvimento Extrema	5,0	IPCA + 7,40%	Operação já presente na carteira do fundo, é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Itapeva-MG, cidade próxima a Extrema-MG. O CRI tem como garantia a (i) Alienação Fiduciária do terreno do projeto e demais benfeitorias feitas ao longo do tempo, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de contratos de locação futuros, (iii) Alienação Fiduciária de Cotas da SPE e (iv) Fundo de Reserva.	AF, CF, AF de cotas e FR

Operações Compromissadas Reversas

Durante o mês de julho, foram recompradas antecipadamente cerca de R\$ 700 milhões em operações compromissadas, em linha com os objetivos traçados pela gestão para a alocação de recursos da emissão que se encontra em curso. Após essa movimentação, o fundo permanece com aproximadamente R\$ 450 milhões (aproximadamente 6,1% do Patrimônio Líquido do Fundo) em operações compromissadas, patamar que deve ser reduzido adicionalmente, mas que já representa um nível confortável em nossa visão.

As operações compromissadas permitem maior flexibilidade e velocidade na alocação de recursos. Dessa maneira, acreditamos que os instrumentos são produtivos para o processo de gestão. Vale destacar que as operações possuem prazo longo de vencimento e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo do fundo e custo.

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	101,2%	Inflação +	8,18%	6,24%	8,8	5,2
Cotas de FII	0,5%	Inflação +	7,40%	7,40%	-	-
Caixa	4,3%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	106,1%				8,4	4,9

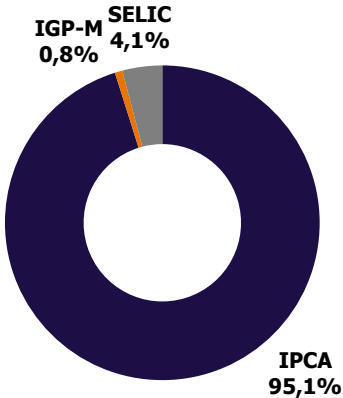
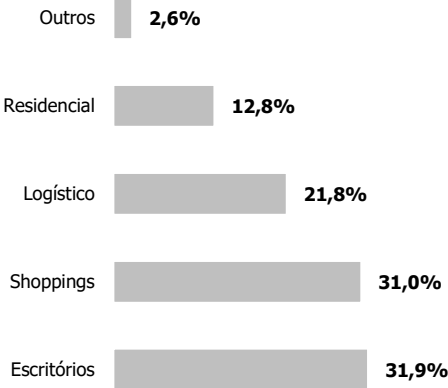
ALOCAÇÃO POR SETOR

ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR

Alocação em CRIs e FIIs

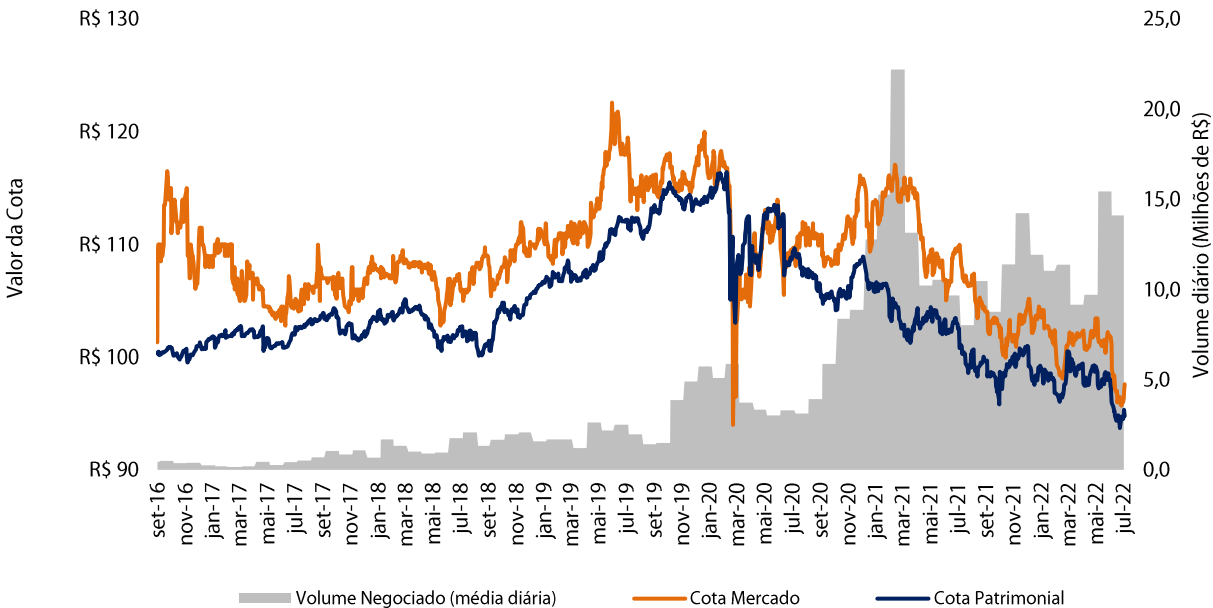
101,7%

do Patrimônio Líquido



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 296,42 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 14,12 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)	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
(+) Resultado CRI	68,4	83,8	91,1	103,4	109,6	98,3	79,2	99,8	124,6	144,2	94,6	85,8
(+) Resultado FII	0,7	0,9	0,9	1,2	0,8	0,7	0,7	0,4	0,5	0,7	0,6	0,6
(+) 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	3,2	2,2	1,2	5,7	7,3	4,3	2,7	2,5	2,1	2,7	2,3	4,1
(-) Despesas do fundo	-5,2	-5,2	-4,7	-5,6	-6,6	-5,9	-5,4	-6,2	-5,4	-6,2	-5,9	-6,2
(+) Outras Receitas	2,6	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	69,7	81,7	88,6	104,7	113,6	97,4	77,2	96,6	121,9	141,4	91,6	84,3
Distribuição no mês	71,0	71,0	82,8	106,7	106,7	96,7	76,8	96,0	120,9	120,9	106,7	83,5

Resultado por cota (R\$)	1,17	1,38	1,49	1,47	1,59	1,36	1,08	1,35	1,71	1,98	1,28	1,04
Distribuição por cota (R\$) ⁴	1,20	1,20	1,40	1,50	1,50	1,36	1,08	1,35	1,70	1,70	1,50	1,04

* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,88/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
Jul.22	1,04	1,03%	0,99%	95%	112%
Jun.22	1,50	1,01%	1,42%	141%	165%
Mai.22	1,70	1,03%	1,61%	157%	184%
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%

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 de CRI e LCI:

	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	21E0407810	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	6,05%	6,87%	427,4	397,9	4,9%
2	CRI	19E0311712	JHSF Malls	APIC	IPCA +	5,63%	7,17%	381,8	356,6	4,4%
3	CRI	19G0161450	Galpão Cajamar	GAIA	IPCA +	6,00%	8,93%	326,1	287,2	3,6%
4	CRI	19L0882449	Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	8,37%	266,2	226,3	2,8%
5	CRI	19L0882468	Shp. Balneário	TRUE	IPCA +	5,00%	9,15%	259,1	209,1	2,6%
6	CRI	22A0118035	Shopping Paralela	VIRG	IPCA +	6,87%	7,28%	210,2	204,2	2,5%
7	CRI	19L0882447	Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	8,37%	233,1	198,1	2,5%
8	CRI	21E0705657	CD SBC e Extrema	VIRG	IPCA +	6,00%	8,10%	226,0	196,1	2,4%
9	CRI	18J0796632	Shopping Cidade Jardim	APIC	IPCA +	7,47%	8,72%	202,1	189,7	2,3%
10	CRI	22F0667465	Shopping Uberaba	VIRG	IPCA +	7,62%	8,04%	187,6	182,6	2,3%
11	CRI	21L0846634	Shp. Bahia	TRUE	IPCA +	7,12%	8,06%	194,5	180,6	2,2%
12	CRI	18J0797066	Catarina Fashion Outlet	APIC	IPCA +	7,47%	8,72%	189,1	177,5	2,2%
13	CRI	21L0354325	Partage - Shp. Cosmopolitano	OPEA	IPCA +	6,45%	7,39%	193,8	170,6	2,1%
14	CRI	19F0210606	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,25%	8,37%	183,0	162,9	2,0%
15	CRI	18H0104549	CD Cabreúva	OPEA	IPCA +	7,25%	8,06%	166,7	161,7	2,0%
16	CRI	21L0730156	Torre Almirante	VERT	IPCA +	7,10%	8,07%	166,9	156,8	1,9%
17	CRI	20K0571487	CD Via Varejo	VIRG	IPCA +	5,46%	7,31%	167,9	154,5	1,9%
18	CRI	21F0097589	FL Plaza - Longo	VIRG	IPCA +	5,80%	7,81%	174,5	152,8	1,9%
19	CRI	21F0097247	FL Plaza - Curto	VIRG	IPCA +	5,50%	7,99%	161,9	148,5	1,8%
20	CRI	21K0495192	CD Alianza Park	OPEA	IPCA +	6,50%	7,25%	148,4	141,8	1,8%
21	CRI	19H0235501	Rede D'or	TRUE	IPCA +	4,77%	7,10%	153,0	134,7	1,7%
22	CRI	19A1316806	Ed. Eldorado	OPEA	IPCA +	6,40%	8,55%	135,6	127,8	1,6%
23	CRI	19K0008080	Desenvolv. Ed. Corp. AAA	TRUE	IPCA +	5,05%	9,18%	145,9	126,0	1,6%
24	CRI	19K0008251	Desenvolv. Ed. Corp. AAA	TRUE	IPCA +	5,05%	9,18%	145,9	126,0	1,6%
25	CRI	19L0882397	Portfólio Ed. Corporativos	OPEA	IPCA +	5,55%	9,15%	130,7	112,9	1,4%
26	CRI	20F0689770	GPA	BARI	IPCA +	5,31%	7,78%	120,6	109,2	1,4%
27	CRI	21H0974929	Ed. Vila Olímpia	OPEA	IPCA +	6,25%	7,77%	122,3	108,4	1,3%
28	CRI	18H0104568	CD Guarulhos	OPEA	IPCA +	7,25%	8,96%	105,3	102,0	1,3%
29	CRI	20L0456514	Ed. iTower	VIRG	IPCA +	5,65%	7,70%	110,4	100,6	1,2%
30	CRI	22F1195735	JHSF BV Estates	OPEA	IPCA +	7,72%	7,99%	100,1	98,4	1,2%
31	CRI	21D0733768	Edifício JML 747	OPEA	IPCA +	6,08%	8,66%	107,9	95,6	1,2%
32	CRI	21I0280212	Creditas X Sr	VERT	IPCA +	7,19%	8,54%	99,1	91,6	1,1%
33	CRI	21I0221466	Mogno Logística	VIRG	IPCA +	6,50%	7,91%	86,4	81,1	1,0%
34	CRI	19F0211868	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,25%	8,37%	90,0	80,8	1,0%
35	CRI	18L1210133	Pátio Cianê Shopping	VIRG	IPCA +	7,65%	8,34%	82,6	80,1	1,0%
36	CRI	17I0181533	Ed. EZ Tower	OPEA	IPCA +	6,50%	8,53%	82,3	77,7	1,0%
37	CRI	17I0141694	Ed. EZ Tower	OPEA	IPCA +	6,50%	8,53%	82,3	77,7	1,0%
38	CRI	21G0186913	Fibra Experts	TRUE	IPCA +	6,26%	9,42%	82,0	76,7	1,0%
39	CRI	19G0312147	Lajes Faria Lima	HBTS	IPCA +	5,51%	8,37%	86,5	74,2	0,9%
40	CRI	19L0882396	Portfólio Ed. Corporativos	OPEA	IPCA +	5,55%	9,15%	83,0	71,7	0,9%
41	CRI	22G0668621	Shopping Leblon	OPEA	IPCA +	7,70%	7,57%	70,2	70,8	0,9%
42	CRI	20G0703083	GPA	BARI	IPCA +	5,00%	8,16%	76,9	65,8	0,8%
43	CRI	22D1163306	Infinity	VIRG	IPCA +	7,40%	7,82%	63,0	60,8	0,8%
44	CRI	17G0877219	Ed. Cidade Jardim	OPEA	IPCA +	6,54%	10,18%	60,3	58,5	0,7%
45	CRI	16A0630092	Ed. Cidade Jardim	OPEA	IPCA +	6,54%	10,18%	60,3	58,5	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	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
46	CRI	21A0709253	BRF	VIRG	IPCA +	5,25%	7,63%	66,4	57,3	0,7%
47	CRI	21G0813776	MRV 7	VERT	IPCA +	6,60%	8,26%	61,8	56,3	0,7%
48	CRI	20I0815541	Shopping Boulevard Belém	OPEA	IPCA +	5,45%	8,23%	66,0	55,5	0,7%
49	CRI	21A0772861	Projeto Manuel da Nóbrega	VERT	IPCA +	8,00%	6,95%	62,8	54,7	0,7%
50	CRI	21H0921820	Cidade Matarazzo	TRUE	IPCA +	6,50%	8,00%	57,9	54,5	0,7%
51	CRI	21J0705438	CD Logístico Extrema	VIRG	IPCA +	7,10%	7,52%	54,6	53,8	0,7%
52	CRI	21G0093703	Ânima	VIRG	IPCA +	5,60%	7,78%	57,0	51,7	0,6%
53	CRI	18C0803963	Shopping Paralela	VIRG	IPCA +	6,90%	8,73%	56,4	51,3	0,6%
54	CRI	20L0673034	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,00%	8,37%	57,8	50,7	0,6%
55	CRI	21K0952733	MRV II - 7	VERT	IPCA +	6,60%	7,45%	52,7	50,7	0,6%
56	CRI	17I0142307	Souza Cruz	VIRG	IPCA +	6,95%	10,10%	53,3	48,7	0,6%
57	CRI	17I0142635	Souza Cruz	VIRG	IPCA +	6,95%	10,10%	53,3	48,7	0,6%
58	CRI	19I0275534	Shopping Paralela	VIRG	IPCA +	6,90%	8,74%	53,8	48,5	0,6%
59	CRI	20L0698323	Ed. Cidade Jardim e Ed. E-Tower	TRUE	IPCA +	5,00%	8,38%	51,9	46,0	0,6%
60	CRI	21C0749580	Edifício Souza Aranha	OPEA	IPCA +	6,20%	8,67%	49,5	45,2	0,6%
61	CRI	18G0705308	Ed. Plaza Iguatemi	NOVA	IPCA +	7,25%	9,16%	47,3	43,5	0,5%
62	CRI	21G0637148	Global Apartamentos	OPEA	IPCA +	6,45%	8,39%	48,9	43,3	0,5%
63	CRI	21C0789243	Helbor	TRUE	IPCA +	5,75%	7,50%	43,7	42,8	0,5%
64	CRI	21I0798619	Carteira Tecnisa Sr	TRUE	IPCA +	6,30%	7,90%	36,8	35,3	0,4%
65	CRI	21E0030495	CD Cabreúva 2	OPEA	IPCA +	7,25%	8,26%	34,6	33,0	0,4%
66	CRI	21H0012919	Le Biscuit	VIRG	IPCA +	7,16%	7,72%	32,8	32,0	0,4%
67	CRI	20J0894746	Ed. Haddock 347	OPEA	IPCA +	5,58%	6,68%	32,6	30,4	0,4%
68	CRI	19B0176445	Ed. BFC	OPEA	IPCA +	6,40%	8,53%	28,8	27,1	0,3%
69	CRI	21A0677775	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,00%	8,37%	28,4	25,1	0,3%
70	CRI	20I0719744	Shopping Praia de Belas	HBTS	IPCA +	5,35%	8,17%	28,9	24,9	0,3%
71	CRI	21B0666971	CD GRU	TRUE	IPCA +	6,25%	8,66%	27,1	24,1	0,3%
72	CRI	21E0076526	Creditas VII Sr	VERT	IPCA +	6,25%	8,34%	26,9	23,7	0,3%
73	CRI	20L0483122	Creditas VI Sr	VERT	IPCA +	6,00%	9,23%	27,2	22,5	0,3%
74	CRI	21H0001405	Casa & Vídeo	VIRG	IPCA +	7,36%	7,77%	12,5	12,4	0,2%
75	CRI	21F1057167	Creditas VIII Sr	VERT	IPCA +	6,80%	8,86%	17,7	11,5	0,1%
76	CRI	21A0772862	Projeto Francisco Dias Velho	VERT	IPCA +	8,00%	7,12%	13,3	11,5	0,1%
77	CRI	21G0813774	MRV 5	VERT	IPCA +	6,60%	8,35%	11,9	10,8	0,1%
78	CRI	21K0952726	MRV Permuta	VERT	IPCA +	7,80%	7,72%	9,2	9,3	0,1%
79	CRI	20K0699593	BRF	VIRG	IPCA +	5,50%	6,56%	9,0	8,8	0,1%
80	CRI	21K0952730	MRV II - 4	VERT	IPCA +	6,60%	7,42%	8,2	7,9	0,1%
81	CRI	21K0952729	MRV II - 3	VERT	IPCA +	6,60%	7,45%	6,6	6,4	0,1%
82	CRI	21K0952737	MRV II - 5	VERT	IPCA +	6,60%	7,45%	6,6	6,4	0,1%
83	CRI	21G0813775	MRV 6	VERT	IPCA +	6,60%	8,26%	6,9	6,3	0,1%
84	CRI	20E0031084	GPA	BARI	IPCA +	5,48%	7,12%	6,6	6,1	0,1%
85	CRI	21G0813773	MRV 4	VERT	IPCA +	6,60%	8,33%	6,4	5,8	0,1%
86	CRI	21K0952728	MRV II - 2	VERT	IPCA +	6,60%	7,11%	6,0	5,8	0,1%
87	CRI	22D1068786	Desenvolvimento Extrema	TRUE	IPCA +	7,40%	7,85%	10,7	10,6	0,1%
88	CRI	21G0813763	MRV 2	VERT	IPCA +	6,60%	8,35%	5,6	5,1	0,1%
89	CRI	21K0952732	MRV II - 6	VERT	IPCA +	6,60%	7,45%	4,8	4,6	0,1%
90	CRI	21G0813777	MRV 8	VERT	IPCA +	6,60%	7,94%	2,9	2,7	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	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
91	CRI	21G0813766	MRV 3	VERT	IPCA +	6,60%	8,33%	2,7	2,4	0,1%
92	CRI	21G0813778	MRV 9	VERT	IPCA +	6,60%	7,94%	2,2	2,1	0,1%
93	CRI	21G0785808	MRV 1	VERT	IPCA +	6,60%	8,33%	0,9	0,8	0,1%
94	CRI	21A0772858	Projeto Jorge Tibiriçá	VERT	IPCA +	8,00%	7,62%	0,2	0,2	0,1%
95	CRI	17B0060409	Electrolux	APIC	IGPM +	7,49%	11,19%	33,0	31,3	0,4%
96	CRI	17B0060420	Electrolux	APIC	IGPM +	7,49%	11,19%	33,0	31,3	0,4%
97	FII	ERCR11	FII Estoque Res. e Com. RJ	-	IPCA +	7,40%	7,40%	20,4	20,4	0,3%
98	FII	IDFI11	FII Unidades Autônomas	-	IPCA +	6,00%	6,00%	16,5	16,5	0,2%
99	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	330,6	330,6	4,1%
Total								8.833,0	8.072,5	100,0%

Acompanhamento da Carteira

Visão Geral: a equipe de gestão realiza o acompanhamento de todos os investimentos do Fundo de forma ativa, com o objetivo de manter os riscos sob monitoramento contínuo. Como parte deste processo, são realizadas revisões periódicas dos investimentos realizados, seguindo uma periodicidade pré-definida e determinada por critérios objetivos estabelecidos aprovados em Comitês de Investimento. As revisões são baseadas em diversos critérios quantitativos e qualitativos que podem incluir (i) análise quantitativa de informações financeiras dos Devedores, (ii) análise qualitativa de informações relativas aos setores de mercado, qualidade da gestão das empresas, vantagens competitivas, governança corporativa, práticas de gestão e (iii) desenvolvimento de projeções financeiras dos Devedores. Adicionalmente, as análises incluem visitas periódicas aos ativos imobiliários que compõem as garantias dos CRIs e o acompanhamento do valor de tais garantias, tendo como base laudos de avaliação produzidos por empresas independentes complementados por análises internas realizadas pela equipe de Gestão.

Mecanismos de Controle: grande parte das operações contam com “covenants imobiliários”, acompanhados mensalmente pela equipe de gestão, que estabelecem uma razão máxima entre o saldo devedor do CRI e o valor do Imóvel em Garantia (Loan-to-Value máximo) e uma razão mínima de cobertura de fluxo de recebíveis (fluxo mensal de recebíveis versus a parcela mensal do CRI). A análise desses parâmetros permite a tomada de conclusões importantes sobre ações a serem tomadas pela equipe de Gestão, incluindo a potencial venda de ativos cujos parâmetros de risco estejam em desconformidade com o mandato de investimentos do Fundo.

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

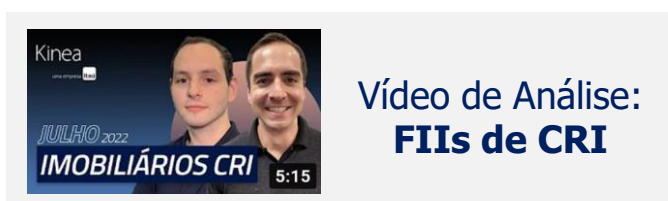
Planilha de Fundamentos

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

Acompanhamento da Carteira

Perspectiva Setorial e Econômica: temos notado, por exemplo, uma melhoria substancial no desempenho de shoppings centers que baseiam CRIs importantes da carteira, os quais permanecem saudáveis, particularmente os ativos maduros e em localizações diferenciadas. Isso nos deu conforto para aumentar a exposição neste segmento, com a realização do novo investimento no CRI Shopping Leblon, no mês de julho.

Para informações adicionais sobre as operações do Fundo, vide a seção “Resumo dos Ativos”. Por fim, recomendamos os vídeos mensais com os comentários da gestão, os quais podem ser acessados em nosso canal cujo link segue abaixo:



Sumário - Resumo dos Ativos

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

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

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 por Segmento

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
BR Properties	SP	CRI baseado em Edifícios Corporativos detidos pela BR Properties, com baixo LTV e co-obrigação da Companhia.	AF e CF	jul/32	50%
Brookfield Eldorado e BFC	SP e RJ	CRI baseado em Edifícios Corporativos AAA localizados na Marginal Pinheiros e na Avenida Paulista. A operação conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	fev/26	65%
Desenvolv. Ed. Corp. AAA	SP	CRI baseado em um desenvolvimento de Edifício Corporativo AAA, contando com robusto pacote de garantias e mecanismos de controle.	AF, CF e FR	nov/26	55%
Ed. Cidade Jardim	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	jul/23	65%
Ed. Cidade Jardim e Ed. E-Tower	SP	CRI exclusivo baseado em dois edifícios corporativos, Ed. Cidade Jardim e o Ed. E-Tower, localizados no eixo Itaim-Vila Olimpia em São Paulo-SP. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos ativos e cessão fiduciária.	AF e CF	dez/30	60%
Ed. EZ Tower	SP	CRI baseado em Edifício Corporativo AAA adquirido por um investidor de primeira linha. O ativo possui alta ocupação, sendo a sede de importantes empresas de saúde e seguros. Conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	nov/26	70%
Ed. FL Plaza	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	mai/26	60%
Ed. Haddock 347	SP	CRI exclusivo baseado em um edifício corporativo localizado na região da Avenida Paulista (São Paulo-SP). O CRI conta com garantia do edifício corporativo.	AF, CF e FR	out/35	60%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Ed. iTower	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	dez/35	60%
Ed. Lead	SP	CRI baseado em um Edifício Corporativo AAA, localizado na Av Faria Lima, 100% ocupado. Possui LTV adequado	AF e CF	jun/34	70%
Ed. Plaza Iguatemi	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	jul/33	65%
Ed. Souza Aranha	SP	Operação baseada na aquisição, por um fundo imobiliário, de duas lajes corporativas na cidade de São Paulo e uma na cidade de Porto Alegre. O CRI é garantido pela alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária de recebíveis, e possui um covenant LTV máximo de 65%, além de um fundo de reserva.	AF, CF e FR	mar/31	60%
Infinity	SP	A operação é baseada na aquisição do Edifício Infinity, realizada por uma empresa patrimonialista que já detinha uma participação no empreendimento. O Ativo AAA é localizado na região do Itaim em São Paulo e possui locatários de primeira linha, com elevada ocupação.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	mai/37	67%
Lajes Faria Lima	SP	CRI baseado em Edifícios no Itaim, detidos por uma empresa patrimonialista de primeira linha e bastante capitalizada.	AF e CF	dez/34	60%
Portfólio Ed. Corporativos	SP	CRI Senior, baseado em um portfólio diversificado de Edifícios Corporativos. Conta com LTV adequado e fortes mecanismos de controle.	AF, CF e FR	dez/27	65%
Torre Almirante	RJ	A operação é baseada na aquisição de participação no Ed. Torre Almirante, localizado na cidade do Rio de Janeiro, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas de um FII, Alienação Fiduciária de participação na Torre Almirante, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de Cotas, CF e FR	dez/36	55%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Carteira Tecnisa	DF	CRI baseado na compra de uma carteira de recebíveis imobiliários ("true-sale") originada da venda de unidades de empreendimentos da Tecnisa S.A.. A operação é pulverizada e conta com uma estrutura de subordinação, de forma que a série adquirida possui a natureza Sênior na estrutura do CRI. Além disso, a operação conta com a garantia de alienação fiduciária dos imóveis.	AF	mai/31	77%
Cidade Matarazzo	SP	Operação baseada na aquisição de unidades residenciais por um fundo imobiliário. As unidades fazem parte do Edifício Mata Atlântica no recém construído complexo de alto padrão "Cidade Matarazzo", na cidade de São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis sendo adquiridos, cessão fiduciária dos recebíveis da exploração econômica das unidades e fundo de reserva..	AF, CF e F	ago/31	70%
Cota Sênior do FII Estoque Residencial e Comercial RJ	RJ	Essa operação é baseada na aquisição, com descontos relevantes, de unidades residenciais e comerciais prontas na cidade do Rio de Janeiro, sendo 4 ativos residenciais e 3 ativos comerciais, incorporados e construídos pela Even. O retorno é realizado com base nas vendas das unidades desses ativos onde a Cota Sênior tem prioridade integral nos recebimentos e remuneração alvo de IPCA + 7,40% .	Imóveis no RJ	-	-
Creditas VI	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza Sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	dez/40	40%
Creditas VII	-	CRI sênior baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	mai/41	40%
Creditas VIII	-	CRI sênior baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~44%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	jun/41	44%
Creditas X	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~41%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza Sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	set/41	40%
Ed. JML 747	SP	CRI baseado na exploração de unidades residenciais do Edifício JML 747, localizado na cidade de São Paulo. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e aval dos acionistas.	AF, CF, FR e Aval	abr/31	65%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Ed. Vila Olímpia	SP	CRI baseado em um edifício residencial de alto-padrão localizado no bairro da Vila Olímpia, localizado na cidade de São Paulo. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis das locações do imóvel, fundo de reserva e aval dos acionistas.	AF, CF, Aval e FR	ago/36	70%
Fibra Experts	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora Fibra Experts e baseado em alguns projetos da empresa. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de cotas de projetos selecionados, alienação fiduciária de terrenos e cessão fiduciária de recebíveis.	AF e CF	jun/26	75%
Global Apartamentos	SP	Operação baseada na aquisição de apartamentos para renda residencial, adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. As unidades estão divididas em dois edifícios residenciais nos bairros de Vila Nova e Brooklin na cidade de São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária da locação das unidades e um fundo de reserva.	AF e CF	jul/31	50%
Helbor	SP	CRI corporativo com risco da incorporadora Helbor, com remuneração atrativa e bons mecanismos de controle.	-	mar/24	-
JHSF BV Estates	SP	A operação é baseada no projeto Boa Vista Estates da JHSF, o qual contempla estâncias, lotes e residências, além de diversos amenities. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária dos lotes do Empreendimento, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Projeto (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Projeto e (iv) Fundo de Reserva. Adicionalmente, o CRI conta com covenants financeiros e imobiliários.	AF, AF de Cotas, CF e FR	out/32	50%
MRV 1 a 9	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	jul/28	-
MRV II - 1 a 7	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	jul/27	-
Projeto Francisco Dias Velho	SP	Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial "Francisco Dias Velho", na cidade de São Paulo. O CRI possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, a alienação fiduciária de cotas de SPEs e a cessão fiduciária de um percentual dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto.	AF e CF	nov/26	-

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Projeto Manuel da Nóbrega	SP	Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial "Manuel da Nóbrega", na cidade de São Paulo. O CRI possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, a alienação fiduciária de cotas de SPEs e a cessão fiduciária de um percentual dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto.	AF e CF	nov/26	-

Varejo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Casa & Vídeo	RJ	Operação com risco de crédito corporativo da varejista Casa & Vídeo. A operação conta como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e possui covenants financeiros robustos.	CF	ago/27	-
GPA	SP	O CRI é baseado em um contrato de venda e arrendamento da companhia de lojas de supermercados. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de imóveis e de SPEs, fundo de reserva, fundo de despesas e promessa de cessão fiduciária de novas locações futuras.	AF, CF, FR, FD e Aval	mai/35	61%
Le Biscuit	BA	Operação com a empresa varejista Lojas Le Biscuit. A operação tem um pacote de garantias robusto, incluindo a alienação fiduciária de um centro logístico localizado na Bahia, cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito performados e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	jul/33	60%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Gazit Malls	SP	Operação baseada na atividade de cinco shoppings localizados no estado de São Paulo e detidos pelo FII Gazit Malls. O CRI conta com garantia da cessão fiduciária dos recebíveis desses Shoppings e um fundo de reserva.	CF	mai/37	40%
JHSF Malls	SP, BA e AM	CRI baseado em shoppings estabilizados e com baixo LTV, detidos pela JHSF Malls. Conta com covenants financeiros e imobiliários robustos.	AF, CF e FR	mar/35	50%
Pátio Cianê Shopping	SP	Operação baseada na alavancagem do Shopping Pátio Cianê localizado em Sorocaba – SP. O CRI conta com um LTV inferior a 50% em relação ao valor do laudo de avaliação. Além disso, a operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do ativo, Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	jan/34	32%
Shopping Boulevard Belém	PA	O CRI é baseado no empreendimento Shopping Boulevard Belém, na cidade de Belém. A operação conta com as garantias de a constituição de um fundo de reserva, a alienação fiduciária de parte do ativo, a cessão fiduciária dos recebíveis e o aval dos acionistas.	AF, CF, FR e Aval	set/35	60%
Shopping Leblon	RJ	A operação é baseada no Shopping Leblon, um dos principais shoppings do Rio de Janeiro. O ativo é atualmente controlado e administrado pela Aliansce e possui elevada ocupação (99,0% do ABL). O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de uma fração do imóvel e (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis, (iii) Aval de um dos Sócios proprietários do shopping e (iv) Fundo de Reserva. Sob o ponto de vista de estrutura, a transação conta com mecanismos de proteção robustos, conforme as operações imobiliárias desta natureza.	AF, CF, Aval e FR	ago/37	58%
Shopping Paralela I	BA	O CRI é baseado em um shopping maduro e bem localizado na cidade de Salvador-BA. A operação tem um pacote de garantias robustos e baixo LTV	AF, CF e FR	mar/33	50%
Shopping Paralela II	BA	A operação é baseada na aquisição do Shopping Paralela, localizado na Bahia, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Fração do shopping, Cessão Fiduciária do Shopping Paralela, Cessão Fiduciária de Recebíveis de outros três shoppings detidos pelo fundo devedor e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	mar/33	50%
Shopping Praia de Belas	RS	CRI baseado no empreendimento Shopping Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre. Conta com o aval dos acionistas, um fundo de reserva, o ativo e seus recebíveis como garantia.	AF, CF, FR e Aval	ago/35	50%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Shoppings Centers

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

Outros

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Ânima	RS	Operação baseada na aquisição de dois ativos imobiliários que foram adquiridos por um fundo de investimento imobiliário de primeira linha. Os ativos estão localizados no Rio Grande do Sul e são totalmente locados para a empresa de educação Ânima, em um contrato atípico do tipo SLB ("Sale Lease Back") de 10 anos. O CRI conta ainda com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.	AF e CF	jun/33	60%
Rede D'or	SP e DF	Operação baseada na cessão de fração dos créditos de quatro contratos atípicos de hospitais locados pela empresa Rede D'or. O CRI possui como garantia as alienações fiduciárias do Hospital São Luiz Morumbi (SP), do Hospital Santa Luzia (DF) e do Hospital Coração (DF).	AF	jul/31	-

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
BRF	BA	CRI baseado em um galpão refrigerado localizado Salvador - BA, atualmente locado para BRF sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF e CF	dez/27	52%
BRF 2	PE	CRI baseado na aquisição, por um fundo logístico, de um galpão refrigerado locado para a BRF sob contrato atípico, localizado no estado de Pernambuco. A operação conta com um conjunto de garantias que inclui a alienação fiduciária do galpão e uma fiança bancária.	AF e Fiança	jan/39	35%
CD Alianza Park	PA	Operação baseada na aquisição de um galpão logístico por um fundo de investimento imobiliário. O galpão está localizado na região metropolitana de Belém, na cidade de Benevides – PA, e se encontra totalmente ocupado. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis do empreendimento, cessão fiduciária de recebíveis de dois contratos atípicos de outros empreendimentos detidos pelo FII e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	nov/36	70%
CD Cabreúva 2	SP	CRI baseado em um galpão logístico com boa ocupação e baixo LTV, localizado em Cabreúva-SP, adquirido recentemente por um fundo imobiliário. A operação conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados.	AF, AF de Cotas e CF	abr/28	60%
CD Extrema e SBC	SP e MG	CRI baseado na aquisição de dois Galpões Logísticos por um fundo imobiliário. Os ativos estão localizados nas cidades de São Bernardo do Campo - SP e Extrema - MG e plenamente ocupados, sendo o último por um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") até 2030. A operação conta como garantias a alienação fiduciária dos galpões, a cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	nov/33	60%
CD Logístico Extrema	MG	Operação baseada em um galpão logístico localizado na cidade de Extrema - MG, plenamente ocupado e com contrato atípico. O CRI conta como garantias a alienação fiduciária do galpão e a cessão fiduciária de recebíveis.	AF e CF	mai/34	65%
CD Via Varejo	RJ	CRI baseado em um centro de distribuição localizado Campo Grande - RJ, atualmente locado para Via Varejo sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF, CF e FR	nov/30	60%
Desenvolvimento Extrema	MG	A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em 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 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 imóveis, CF, AF de cotas e FR	abr/28	60%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Electrolux	PR	O CRI é baseado em um contrato de Locação na modalidade "BTS", de um centro logístico para a Electrolux, empresa com baixo risco de crédito e boas métricas operacionais.	AF e Aval	fev/26	75%
Galpão Cajamar	SP	CRI baseado em um Galpão Logístico 100% locado para o Mercado Livre, detido por um investidor de primeira linha. Possui um LTV adequado e mecanismos de controle	AF e CF	ago/29	70%
Galpões Cabreúva e Guarulhos	SP	CRI baseado emGalpões Logísticoscom 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	ago/25	65%
Mogno Logística	RJ e SP	CRI baseado na aquisição de três ativos logísticos por um fundo de investimento imobiliário. Os ativos estão localizados nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária e cessão fiduciária dos três ativos adquiridos na transação e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	set/30	60%
Souza Cruz	RS	CRI baseado em um galpão logístico locado em contrato de Longo-Prazo para a Souza Cruz, empresa muito capitalizada e com ótimas métricas de crédito	AF e CF	set/27	75%

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

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.

