

CNPJ: 35.864.448/0001-38

Kinea

uma empresa



# KNSC11

## Kinea Securities

Abril 2024

Planilha de Fundamentos

### Objetivo do Fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em valores mobiliários de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e (ii) Cotas de FII ("Cotas de FII").

Alocação atual de

**103,6%**

do Patrimônio Líquido

**R\$ 1,18 bilhão**

Patrimônio líquido

**156.866**

Número de cotistas

**R\$ 0,09 /cota**

Dividendos a pagar em 14/05/24

**IPCA + 9,30% a.a.**

Taxa média do fundo (MTM)

**R\$ 8,90**

Cota patrimonial em 30/04/24

**R\$ 9,14**

Cota mercado em 30/04/24

**R\$ 3,97 milhões**

Média diária de liquidez

**CDI + 3,56% a.a.**

Taxa média do fundo (MTM)

### Posição ao Final do Período

Ao fim de abril, o Kinea Securities apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 103,6% em ativos alvo e 2,5% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI em IPCA corresponde a 59,7% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 9,30% a.a. e com um prazo médio de 7,4 anos. Já o montante investido em CRI em CDI corresponde a 43,3% do patrimônio, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 3,56% a.a. e com um prazo médio de 3,3 anos. Por fim, ressaltamos que não há qualquer evento negativo de crédito na carteira de investimentos do Fundo. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

### Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a abril, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/05/2024, são de R\$ 0,09 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,97% considerando a cota média de ingresso de R\$ 9,29, que corresponde a 109% da taxa DI do período (128% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%). Para mais informações sobre os resultados do fundo, favor verificar a seção "Informações contábeis" deste relatório.

**28/10/2020**

início do fundo

**1,20% a.a.**

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

**Público geral**

tipo de investidor

## Resumo da Carteira

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

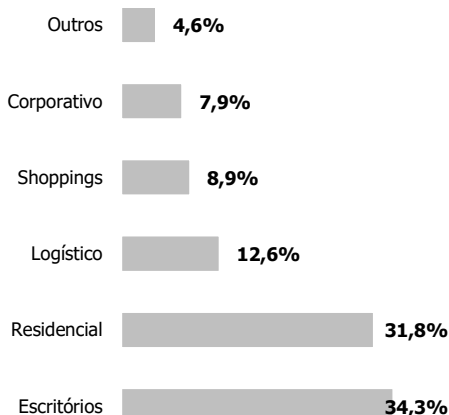
Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	43,3%	CDI +	3,56%	3,61%	3,3	0,0
CRI	59,7%	Inflação +	9,30%	7,13%	7,4	4,6
Cotas de FII	0,6%	-	-	-	-	-
Caixa	2,5%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>106,1%</b>				<b>5,9</b>	<b>2,8</b>

Alocação em CRIs e FIIs

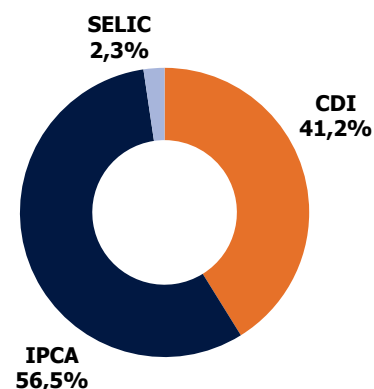
**103,6%**

do Patrimônio Líquido

### ALOCAÇÃO POR SETOR

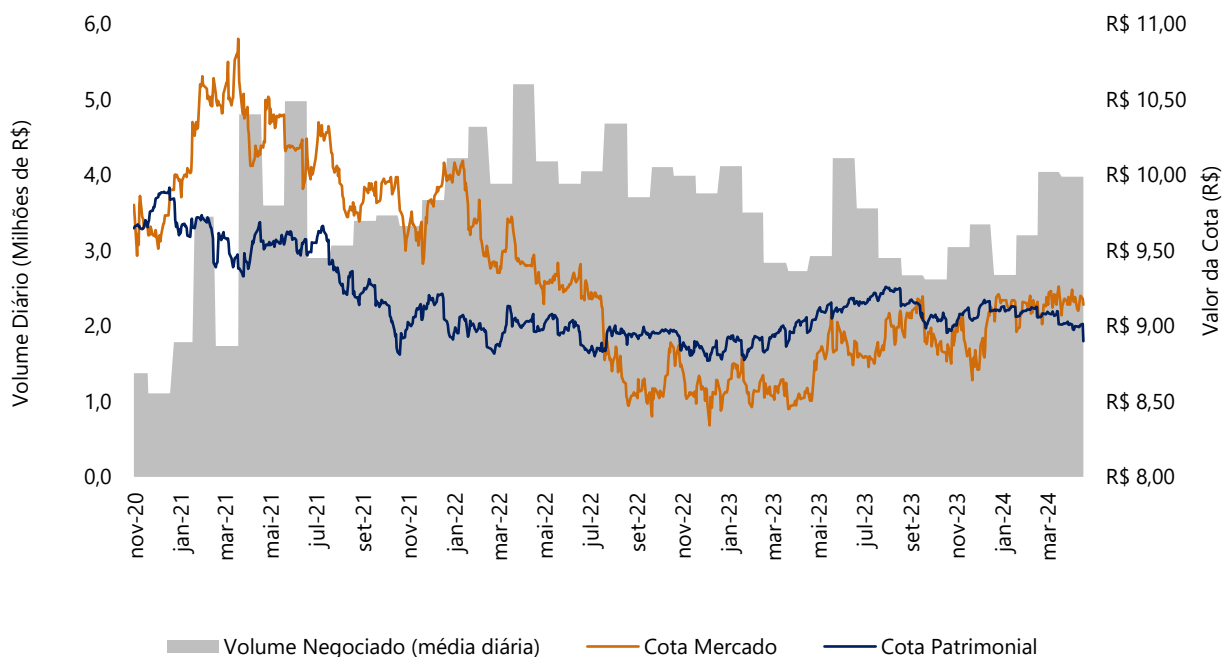


### ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 87,43 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 3,97 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 no Relatório Complementar.

DRE (R\$ milhões)	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24
(+) Resultado CRI	15,8	12,4	10,6	11,4	10,7	11,8	11,4	11,9	12,7	12,4	13,6	13,2
(+) Resultado FII	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado LCI	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado Instr. Caixa	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	0,4	0,4	0,5
(-) Despesas do fundo	-1,4	-1,3	-1,3	-1,5	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,5	-1,2	-1,3	-1,4
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>15,0</b>	<b>11,7</b>	<b>10,0</b>	<b>10,4</b>	<b>9,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,4</b>	<b>11,1</b>	<b>11,6</b>	<b>11,6</b>	<b>12,7</b>	<b>12,3</b>
Distribuição no mês	13,9	10,6	9,3	10,6	10,0	10,6	9,3	9,3	10,6	10,6	11,9	11,9

<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>0,11</b>	<b>0,08</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>	<b>0,08</b>	<b>0,07</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>
Distribuição por cota (R\$)	0,11	0,08	0,07	0,08	0,08	0,08	0,07	0,07	0,08	0,08	0,09	0,09

Resultado Gerado no mês

**R\$ 0,09/cota**

Resultado Distribuído no mês

**R\$ 0,09/cota**

Reserva Acumulada não distribuída

**R\$ 0,09/cota**

Para uma melhor orientação dos investidores, informamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes aos dois meses anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de abril (a serem distribuídos aos investidores em maio) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de março (0,16%) e fevereiro (0,83%). Apesar de certa volatilidade nas apurações mensais do índice, referidos patamares de inflação representaram níveis mais normalizados quando comparados aos registrados em meados de 2023 e impactaram positivamente o resultado gerado no mês de Abril.

Já o resultado da parcela de CRI pós-fixados (ou seja, indexados ao CDI) foi impactado positivamente pelo maior número de dias úteis do mês (22 no total), que ajudou a compensar parcialmente a queda adicional da Selic. Lembramos que a reunião do Copom realizada no final de março deliberou por um corte adicional de 0,50% a.a. na Selic, atingindo o nível de 10,75% a.a. Após registrar seis quedas consecutivas de 50 pontos-base até a data atual, a expectativa do mercado é de que a autoridade monetária poderá iniciar um processo de redução no ritmo de quedas da Selic ao longo dos próximos meses, refletindo a economia local aquecida, certa pressão altista na inflação de serviços e um menor ritmo de corte de juros na economia norte-americana, entre outros fatores. A expectativa do mercado conforme último Relatório Focus divulgado pelo Banco Central, é de que a Selic deve alcançar um patamar próximo a 9,5% ao final de 2024 e 9,0% ao final de 2025.

## Rendimentos Mensais

Rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base a média ponderada dos valores praticados nas emissões de cotas<sup>1</sup>.

Período	Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 9,29		
	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
abr/24	0,09	0,09	0,89%	0,97%	109%	128%
mar/24	0,09	0,09	0,83%	0,97%	116%	137%
fev/24	0,08	0,08	0,80%	0,86%	107%	126%
jan/24	0,08	0,08	0,97%	0,86%	89%	105%
dez/23	0,08	0,07	0,90%	0,75%	84%	99%
nov/23	0,07	0,07	0,92%	0,75%	82%	97%
out/23	0,08	0,08	1,00%	0,86%	86%	102%
set/23	0,07	0,07	0,97%	0,81%	83%	97%
ago/23	0,07	0,08	1,14%	0,86%	76%	89%
jul/23	0,07	0,07	1,07%	0,75%	70%	83%
jun/23	0,08	0,08	1,07%	0,86%	80%	95%
mai/23	0,11	0,11	1,12%	1,13%	101%	118%

<sup>1</sup>A cota média de ingresso considera o valor da cota líquido dos custos de emissão

## Cota Diária

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

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI ao preço no mercado secundário<sup>1</sup>

Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Spread (NTNB+)	Yield (-) Tx Adm	Spread (-) Tx Adm
8,65	10,08%	3,61%	8,88%	2,41%
8,75	9,77%	3,31%	8,57%	2,11%
8,85	9,45%	3,01%	8,25%	1,81%
8,95	9,14%	2,71%	7,94%	1,51%
9,05	8,82%	2,42%	7,62%	1,22%
9,15	8,51%	2,12%	7,31%	0,92%
9,25	8,19%	1,82%	6,99%	0,62%
9,35	7,87%	1,53%	6,67%	0,33%
9,45	7,56%	1,23%	6,36%	0,03%
9,55	7,24%	0,93%	6,04%	-0,27%
9,65	6,93%	0,64%	5,73%	-0,56%

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

1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. “Taxa DI” significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acesse o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea. 6. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informativo, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. (“Gestor”) para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, conseqüentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

## Carteira de Ativos

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	22D1163306	Infinity	VIRG	IPCA +	7,40%	8,05%	72,3	68,8	5,5%
2	CRI	21D0001404	Castelo Branco Office Park	VIRG	IPCA +	5,50%	7,80%	63,6	57,3	4,6%
3	CRI	21E0407330	SuperFrio	TRUE	IPCA +	7,05%	8,09%	42,6	41,3	3,3%
4	CRI	23L2415875	Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	9,40%	41,1	39,2	3,1%
5	CRI	20I0815543	Boulevard Shopping Belém	OPEA	IPCA +	7,21%	7,56%	38,7	38,1	3,0%
6	CRI	19E0311712	JHSF Malls	TRUE	IPCA +	6,90%	8,32%	31,6	29,5	2,4%
7	CRI	21F0968392	Ed. Fujitsu	OPEA	IPCA +	6,00%	8,32%	31,5	28,4	2,3%
8	CRI	20J0894746	Ed. Haddock 347	OPEA	IPCA +	5,58%	6,94%	29,3	27,3	2,2%
9	CRI	22D1068881	Desenvolvimento Extrema	TRUE	IPCA +	10,10%	10,87%	26,7	26,1	2,1%
10	CRI	21E0407810	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	5,89%	7,85%	29,2	26,0	2,1%
11	CRI	21E0076526	Creditas - 42	VERT	IPCA +	6,25%	9,54%	30,5	25,5	2,0%
12	CRI	21B0667100	CD GRU	TRUE	IPCA +	6,25%	8,92%	28,1	25,2	2,0%
13	CRI	20F0689770	GPA	BARI	IPCA +	5,29%	9,13%	27,2	23,5	1,9%
14	CRI	20K0571487	CD Via Varejo	VIRG	IPCA +	5,54%	14,30%	28,1	21,5	1,7%
15	CRI	21A0772858	Projeto Jorge Tibiriçá	VERT	IPCA +	9,01%	14,43%	22,8	20,2	1,6%
16	CRI	21D0543881	Alpha II	VERT	IPCA +	10,50%	13,20%	18,5	17,3	1,4%
17	CRI	21H0012919	Le Biscuit	VIRG	IPCA +	7,16%	8,52%	18,2	17,2	1,4%
18	CRI	21H0001405	Casa & Vídeo	VIRG	IPCA +	7,36%	9,06%	16,2	15,8	1,3%
19	CRI	21G0186913	Fibra Experts	TRUE	IPCA +	7,16%	10,16%	16,2	15,8	1,3%
20	CRI	23L1438568	Recebíveis pro-soluto II	TRUE	IPCA +	8,90%	9,56%	15,1	14,8	1,2%
21	CRI	20I0815541	Shopping Boulevard Belém	OPEA	IPCA +	5,45%	8,48%	16,9	14,3	1,1%
22	CRI	21F1035597	Cassol	TRUE	IPCA +	5,50%	7,53%	15,1	14,0	1,1%
23	CRI	21F1057167	Creditas - 53	VERT	IPCA +	6,80%	9,54%	14,8	12,8	1,0%
24	CRI	20L0483122	Creditas - 29	VERT	IPCA +	6,00%	9,54%	13,8	11,4	0,9%
25	CRI	21D0543872	Granja SP2	VERT	IPCA +	10,50%	13,28%	11,7	10,9	0,9%
26	CRI	23G1987539	Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	TRUE	IPCA +	10,00%	11,15%	8,5	8,2	0,7%
27	CRI	21I0280212	Creditas - 59	VERT	IPCA +	7,19%	9,54%	9,2	8,1	0,6%
28	CRI	21D0543841	Smart Connect	VERT	IPCA +	10,50%	13,25%	8,2	7,6	0,6%
29	CRI	20J0837185	Creditas - 27	VERT	IPCA +	6,50%	9,55%	8,5	7,2	0,6%
30	CRI	21E0076615	Creditas - 42	VERT	IPCA +	8,00%	13,93%	7,4	5,6	0,4%
31	CRI	21H0921820	Cidade Matarazzo	TRUE	IPCA +	6,50%	8,32%	5,9	5,5	0,4%
32	CRI	21D0544319	Golf 4	VERT	IPCA +	10,50%	13,28%	5,6	5,2	0,4%
33	CRI	22G0282305	Brookfield BR12 Sub	OPEA	IPCA +	8,85%	9,37%	4,8	4,8	0,4%
34	CRI	22G0282285	Brookfield BR12 Sub	OPEA	IPCA +	8,85%	9,11%	3,8	3,7	0,3%
35	CRI	21F1057194	Creditas - 53	VERT	IPCA +	8,55%	13,93%	3,8	3,0	0,2%
36	CRI	22G0282372	Brookfield BR12 Sub	OPEA	IPCA +	8,85%	9,03%	2,1	2,1	0,2%
37	CRI	20L0483126	Creditas - 29	VERT	IPCA +	8,00%	13,93%	2,0	1,5	0,1%
38	CRI	21I0280476	Creditas - 59	VERT	IPCA +	9,00%	13,93%	1,4	1,1	0,1%
39	CRI	22D0630029	Plaenge	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	114,1	114,1	9,1%
40	CRI	22C1013173	Amarante	TRUE	CDI +	4,00%	4,00%	80,2	80,2	6,4%
41	CRI	20J0812325	Edifício Luna	VIRG	CDI +	2,50%	2,50%	43,8	43,8	3,5%
42	CRI	20J0812343	Edifício Luna	VIRG	CDI +	6,00%	6,00%	39,4	39,4	3,1%
43	CRI	22E0640948	Ed. Varanda	TRUE	CDI +	3,50%	3,08%	32,4	32,4	2,6%
44	CRI	23F1240696	MRV pro-soluto 178	TRUE	CDI +	4,00%	4,02%	24,9	24,7	2,0%
45	CRI	22G0282370	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	15,1	15,1	1,2%

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

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

Planilha de Fundamentos

## Carteira de Ativos

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
46	CRI	<a href="#">22G0282332</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	13,6	13,6	1,1%
47	CRI	<a href="#">22G0282297</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	12,1	12,1	1,0%
48	CRI	<a href="#">22G0282284</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	10,5	10,5	0,8%
49	CRI	<a href="#">21D0524654</a>	Construtora Capital Jr	TRUE	CDI +	7,72%	7,72%	10,3	10,3	0,8%
50	CRI	<a href="#">23I1740395</a>	Brookfield CD Sakamoto	OPEA	CDI +	2,57%	2,56%	10,1	10,0	0,8%
51	CRI	<a href="#">23H1250138</a>	Edifício O Parque	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	10,0	10,0	0,8%
52	CRI	<a href="#">22F1195743</a>	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,74%	2,74%	10,0	10,0	0,8%
53	CRI	<a href="#">22F1195716</a>	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,92%	10,0	10,0	0,8%
54	CRI	<a href="#">22G0282145</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	9,0	9,0	0,7%
55	CRI	<a href="#">23I1554281</a>	MRV pro-soluto 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	8,7	8,5	0,7%
56	CRI	<a href="#">20I0620356</a>	Tecnisa	TRUE	CDI +	5,57%	3,75%	7,6	7,5	0,6%
57	CRI	<a href="#">23B0584796</a>	Recebíveis pro-soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	6,7	6,5	0,5%
58	CRI	<a href="#">23B0808932</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	6,5	6,5	0,5%
59	CRI	<a href="#">22I1289815</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	6,3	6,3	0,5%
60	CRI	<a href="#">22I1289816</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	5,6	5,6	0,4%
61	CRI	<a href="#">23C1221667</a>	Estoque residencial Curitiba	VIRG	CDI +	5,30%	5,30%	5,0	5,0	0,4%
62	CRI	<a href="#">23B0808931</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	3,8	3,8	0,3%
63	CRI	<a href="#">23B0808933</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	3,7	3,7	0,3%
64	CRI	<a href="#">23B0808928</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	3,3	3,3	0,3%
65	CRI	<a href="#">22E1313806</a>	MRV pro-soluto	TRUE	CDI +	3,50%	3,50%	3,2	3,2	0,3%
66	CRI	<a href="#">23B0808930</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	3,0	3,0	0,2%
67	CRI	<a href="#">23B0808926</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	2,7	2,7	0,2%
68	CRI	<a href="#">21D0524613</a>	Construtora Capital Sr	TRUE	CDI +	6,00%	6,00%	1,0	1,0	0,1%
69	FII	IDGR11	FII Unidades Autonomas II	-	-	-	-	2,1	2,1	0,2%
70	FII	ERCR11	FII Estoque Res. e Com. RJ	-	-	-	-	4,5	4,5	0,4%
71	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	29,2	29,2	2,3%
<b>Total</b>							<b>1.319,6</b>	<b>1.253,7</b>	<b>100,0%</b>	

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

Planilha de Fundamentos

## Operações Compromissadas Reversas

O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRI. Essas operações compromissadas permitem maior flexibilidade e dinamismo na alocação de recursos. Dessa maneira, acreditamos que os instrumentos são produtivos para o processo de gestão. Vale destacar que as operações possuem prazo longo de vencimento e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo do fundo e custo. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 6,1% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

## Acompanhamento da Carteira

Entre os movimentos que merecem destaque no mês, estão os seguintes:

1. CRI CD Via Varejo (Blue Macaw Log): O CRI em questão é baseado em um CD localizado em Santa Cruz – RJ, que foi adquirido pelo Fundo Blue Macaw Logística FII (BLMG11) em 2020. Trata-se de um CD com excelente padrão construtivo e especificações técnicas AAA, atualmente avaliado em R\$ 517 milhões conforme laudo preparado pela Colliers em Dez/23. O CD foi originalmente locado para a Via Varejo (Casas Bahia) em um contrato Built-to-Suit iniciado em 2015, porém atualmente o galpão se encontra parcialmente sublocado para outra varejista de primeira linha. Na operação em questão, os recebíveis da locação da Via Varejo compõem parte do lastro do CRI, porém o FII BLMG11 é o responsável final pelo pagamento das parcelas mensais do CRI. Em um cenário de eventual inadimplemento dos Locatários (não esperado nesse momento), o FII BLMG11 deverá realizar o despejo dos inquilinos e buscar outros ocupantes para o Imóvel, mantendo o CRI adimplente independentemente da ocupação do ativo. A este respeito, ressaltamos que o FII BLMG11 realizou uma transação societária significativa com veículos detidos pela Oaktree e que resultou em compromissos de aportes relevantes (dos quais aproximadamente R\$ 90 milhões já realizados) provendo capital para que o FII Devedor mantenha os pagamentos de amortizações dos CRIs de sua carteira, o que contribuiu significativamente para a redução de risco da operação mesmo se houver a materialização de um cenário desfavorável em relação ao grupo Via Varejo (Casas Bahia). Para melhor identificar e qualificar o Devedor da operação, bem como para facilitar o entendimento da natureza deste CRI, atualizaremos a denominação do ativo para “CRI Blue Macaw Log RJ”.
2. CRI Desenvolvimento Extrema: foi realizada uma AGT para aprovar uma carência de dois meses no CRI, com o intuito de dar flexibilidade para o proprietário do Imóvel concluir o processo de locação do galpão logístico, recém entregue. O Desenvolvimento do projeto – localizado em Itapeva, próximo à Extrema, em Minas Gerais – fluiu conforme esperado, com a entrega do ativo já concluída, atendendo todas as especificações técnicas de primeira linha que foram estabelecidas no contrato de financiamento.

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



## Resumo dos Ativos por Segmento

Clique nos índices a seguir para ser direcionado a página de um dos setores da carteira:

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

### Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Alpha II</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Alpha 2" na cidade de Osasco, no estado de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas.	AF, CF e Aval	fev/27	-
<b>Construtora Capital</b>	AM	CRI baseado no projeto comercial Britannia Park Offices e no projeto residencial Liverpool, localizados na cidade de Manaus no Amazonas. A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, a cessão fiduciária dos recebíveis das vendas dos projetos, aval e fundo de reserva.	AF, CF, FR e Aval	out/25	65%
<b>Cota Sênior do FII Estoque Residencial e Comercial RJ</b>	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	-	-
<b>Creditas V</b>	-	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, o CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação.	AF e Subordinação	out/40	40%
<b>Creditas VI</b>	-	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, a maior parte do CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação, e uma pequena parcela júnior.	AF e Subordinação	dez/40	40%
<b>Creditas VII</b>	-	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, a maior parte do CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação, e uma pequena parcela júnior.	AF e Subordinação	mai/41	40%
<b>Creditas VIII</b>	-	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 (~44%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, a maior parte do CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação, e uma pequena parcela júnior.	AF e Subordinação	jun/41	44%
<b>Creditas X</b>	-	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, a maior parte do CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação, e uma pequena parcela júnior.	AF e Subordinação	set/41	40%

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



## Resumo dos Ativos por Segmento

### Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Estoque Residencial Curitiba</b>	PR	O CRI é baseado em um estoque pronto de uma incorporadora e construtora de altíssimo padrão atuante na cidade de Curitiba – PR. A empresa devedora tem mais de 40 anos de mercado e possui marca renomada na região em que opera. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de unidades prontas, Cessão fiduciária futura da venda de unidades, um fundo de reserva e aval corporativo e dos sócios pessoas físicas.	Aval, AF, CF e FR	mar/27	75%
<b>Fibra Experts</b>	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%
<b>FII Unidades Autônomas 2</b>	SP e PR	O FII terá como ativos alvo estoques de apartamentos residenciais localizados em São Paulo e em Curitiba, que faziam parte do estoque pronto da incorporadora Helbor. Ao longo do tempo, os imóveis serão vendidos para pagamento da remuneração e amortização do fundo. O FII tem prazo definido de 4 anos e caso ainda existam imóveis em estoque, estes serão recomprados pela Helbor.	-	-	-
<b>Granja Sp2</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Granja SP2" na cidade de Cotia (Granja Viana), no estado de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas.	AF, CF e Aval	fev/27	-
<b>JHSF BV Estates</b>	SP	A operação é baseada no projeto Boa Vista Estates da JHSF, o qual contempla estâncias, lotes e residências. 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	jun/34	50%
<b>MRV Pro-Soluto</b>	SP	Os CRIs são baseados em uma carteira de créditos Pro-Soluto cedida pela MRV e contam com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva equivalente significativo. Na estrutura implementada, a série Sênior tem preferência no fluxo de caixa, com recebimento total dos recursos para pagamento de juros e amortização acelerada até a sua quitação. Após liquidação da série Sênior, a série Júnior passa a receber juros e amortização acelerada até sua quitação integral.	-	nov/23	-
<b>MRV Pro-Soluto 224</b>	SP	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV	FR	set/29	-

\* 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
<b>Plaenge</b>	SP	A operação é baseada na aquisição de terrenos para a construção de um projeto residencial de alto padrão, localizado no Jardins, um dos bairros mais nobres de São Paulo. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária do terreno do Projeto, Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs, Alienação Fiduciária das eventuais unidades remanescentes após a entrega e quitação do plano empresarial e Aval dos principais acionistas do Grupo	AF, AF de Cotas e Aval	abr/28	-
<b>Projeto Jorge Tibiriçá</b>	SP	Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial "Jorge Tibiriçá", na cidade de São Paulo. O CRI conta 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	-
<b>Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá</b>	PR e MS	A operação é baseada na aquisição de terrenos para a construção de projetos residenciais de alto padrão nas cidades de Campo Grande - MS e Maringá - PR. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária dos terrenos dos Projetos, Alienação Fiduciária das eventuais unidades remanescentes após a entrega e quitação do plano empresarial, Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos e Fiança dos acionistas e do grupo.	AF, CF e Fiança	fev/28	-
<b>Recebíveis pró-soluto I</b>	-	O CRI é baseado em uma carteira de créditos pró-soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo.	FR	jun/31	-
<b>Recebíveis pró-soluto II - Sr</b>	-	O CRI é baseado em uma carteira de créditos pró-soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo	FR	dez/27	-
<b>São Quirino</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "São Quirino" na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas.	Aval, AF e CF	jul/24	-
<b>Smart Connect</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Smart Connect" na cidade de Osasco, no estado de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas.	AF, CF e Aval	jan/27	-
<b>Tecnisa</b>	SP	Operação com a Tecnisa S.A., O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária de terrenos a serem constituídos na cidade de São Paulo, em bairros selecionados, e com cobertura de 1,25x.	AF	mar/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 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
<b>Gazit Malls</b>	SP	Operação baseada na atividade de cinco shoppings localizados no estado de São Paulo e detidos pelo FII Gazit Malls. O CRI tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis desses Shoppings e um fundo de reserva.	CF	mai/37	40%
<b>JHSF Malls</b>	SP, BA e AM	CRI baseado em shoppings estabilizados e de bom desempenho operacional detidos pela JHSF Malls, incluindo o Shopping Cidade Jardim e o Catarina Fashion Outlet. A operação possui baixo LTV e conta com covenants financeiros e imobiliários robustos, além de um pacote de garantias que inclui a alienação fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	mar/35	52%
<b>Shopping Boulevard Belém</b>	PA	O CRI é baseado no empreendimento Shopping Boulevard Belém, na cidade de Belém-PA. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de fração do ativo, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos acionistas e um fundo de reserva.	AF, CF, FR e Aval	set/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 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
<b>Brookfield BR12</b>	SP e RJ	Os 5 CRIs compõem uma parcela do pacote de financiamento da aquisição, pela Brookfield, de um conjunto de 10 imóveis que eram detidos pela BR Properties. Os CRIs adquiridos contam com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas de 10 FIIs detentores dos empreendimentos (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de todos os imóveis e (iv) Fundo de Reserva, com um LTV de 63%. Os ativos adquiridos são de boa qualidade e com ótimas localizações, sendo que 90% do volume da aquisição corresponde a prédios AAA em SP e RJ, com destaques para o Parque da Cidade, JK Torre B e Ventura Towers.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jul/27	63%
<b>Brookfield BR12 Subordinado</b>	SP e RJ	Os 3 CRIs fazem parte do pacote de financiamento mencionado acima, porém têm natureza subordinada aos demais CRIs, com um LTV inicial de 70%.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jul/27	70%
<b>Castelo Branco Office Park</b>	SP	O CRI é baseado na Torre V do Castelo Branco Office Park, recém construída, localizada em Barueri-SP (bairro de Alphaville), que se encontra plenamente alugado por meio de um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit"). A operação conta com a alienação fiduciária do ativo e a cessão fiduciária de recebíveis do BTS.	AF e CF	mar/35	60%
<b>Ed. Fujitsu</b>	SP	CRI baseado na aquisição de 7 lajes do Ed. Fujitsu, localizado em São Paulo, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta como garantias a alienação fiduciária do imóvel sendo adquirido, a cessão fiduciária dos recebíveis (lajes 100% locadas para uma empresa multinacional de primeira linha) e um fundo de reserva.	AF e CF	jun/33	65%
<b>Ed. Haddock 347</b>	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	55%
<b>Ed. E-Tower</b>	SP	CRI para financiar a aquisição de cotas de um fundo imobiliário que detém lajes corporativas no Ed. E-Tower por um fundo de investimento imobiliário listado na B3. O ativo tem uma tipologia AAA e está localizado na Vila Olímpia em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas do FII E-Tower, Cessão Fiduciária dos dividendos do FII e Cessão Fiduciária de contratos de locação de outros dois ativos detidos pelo fundo devedor.	AF e CF	Jan/34	60%
<b>Ed. Varanda</b>	SP	O CRI consiste em um financiamento para a conclusão da construção do Edifício Comercial Varanda Cidade Jardim. A Torre Comercial terá área BOMA de 5.640 m <sup>2</sup> , com 6 pavimentos divididos em 2 conjuntos cada, com especificações técnicas de primeira linha.	AF, CF, Aval e FR	mai/28	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 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
<b>Edifício Luna</b>	SP	O CRI é baseado no Projeto Luna, localizado na cidade de São Paulo, próximo à Marginal Pinheiros. A operação conta com um conjunto robusto de garantias relativas ao projeto em desenvolvimento, (alienação fiduciária de um edifício corporativo existente e outro em construção, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva) e conta ainda com a alienação fiduciária de lajes corporativas em uma torre no Edifício Rochaverá.	AF,CF e FR	out/26	65%
<b>Infinity</b>	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%

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

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>BRF</b>	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 Fiança	dez/27	48%
<b>Brookfield CD Sakamoto</b>	SP	A operação é baseada na alavancagem de dois galpões logísticos desenvolvidos pela Brookfield. Os ativos foram recém entregues e contam com especificações técnicas de primeira linha, além de estarem localizados próximos a Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos - SP. O CRI também conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de imóveis, AF de Cotas, CF e FR	set/27	65%
<b>Cassol</b>	SC e RS	Operação com risco de crédito da empresa Cassol Real Estate. O CRI conta como garantia a alienação fiduciária de três imóveis (sendo dois imóveis logísticos e um comercial, localizados em SC e RS), cessão fiduciária de recebíveis e fiança da holding do grupo Cassol.	AF, CF e Fiança	jun/32	65%
<b>CD Via Varejo</b>	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%
<b>Desenvolvimento Extrema</b>	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%
<b>SuperFrio</b>	Vários	CRI com risco de crédito da SuperFrio Galpões Refrigerados e baseado em três galpões refrigerados detidos pela companhia. O CRI tem como garantias a alienação fiduciária dos imóveis, a cessão fiduciária de recebíveis dos ativos e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	mai/31	85%
<b>CD GRU</b>	SP	CRI baseado nas aquisições, por um fundo imobiliário, de uma laje corporativa localizado em São Paulo, no bairro Jardins, ocupado parcialmente pelo Itaú, e de um galpão logístico plenamente ocupado em Guarulhos. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de 100% dos ativos, cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva.	AF, AF de Cotas e CF	fev/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 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

### Hoteleiro

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Amarante</b>	AL	O CRI é baseado em dois resorts de alto padrão (Salinas Maceió e Japaratinga Lounge) localizados no estado do Alagoas e operados pelo grupo Amarante. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis, Cessão Fiduciária dos respectivos recebíveis e Aval dos Sócios da empresa, e conta com mecanismos de controle customizados para a operação, incluindo covenants financeiros.	Aval, AF e CF	mar/30	-

### Varejo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Casa &amp; Vídeo</b>	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	-
<b>GPA</b>	SP	O CRI é baseado em um contrato de venda e arrendamento de lojas do grupo varejista GPA, detentor das bandeiras Pão de Açúcar, Extra e Assai. A operação conta com um alienação fiduciária de imóveis, fundo de reserva, fundo de despesas e cessão fiduciária de recebíveis.	AF, CF, FR, FD e Aval	jun/35	61%
<b>Le Biscuit</b>	BA	Operação com a empresa varejista Lojas Le Biscuit. A operação tem um pacote de garantias robusto, incluindo a alienação fiduciária de um centro logístico localizado na Bahia e um fundo de reserva.	AF e FR	jul/33	70%

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

## Nossos Fundos Imobiliários

**IQ** Investidor Qualificado

**IP** Investidor Profissional

**IG** Investidor em Geral

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNUQ11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNCR11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

### KNIP11

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



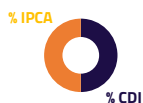
Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNSC11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KCRE11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA

IG

### KNHF11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

### KNHY11

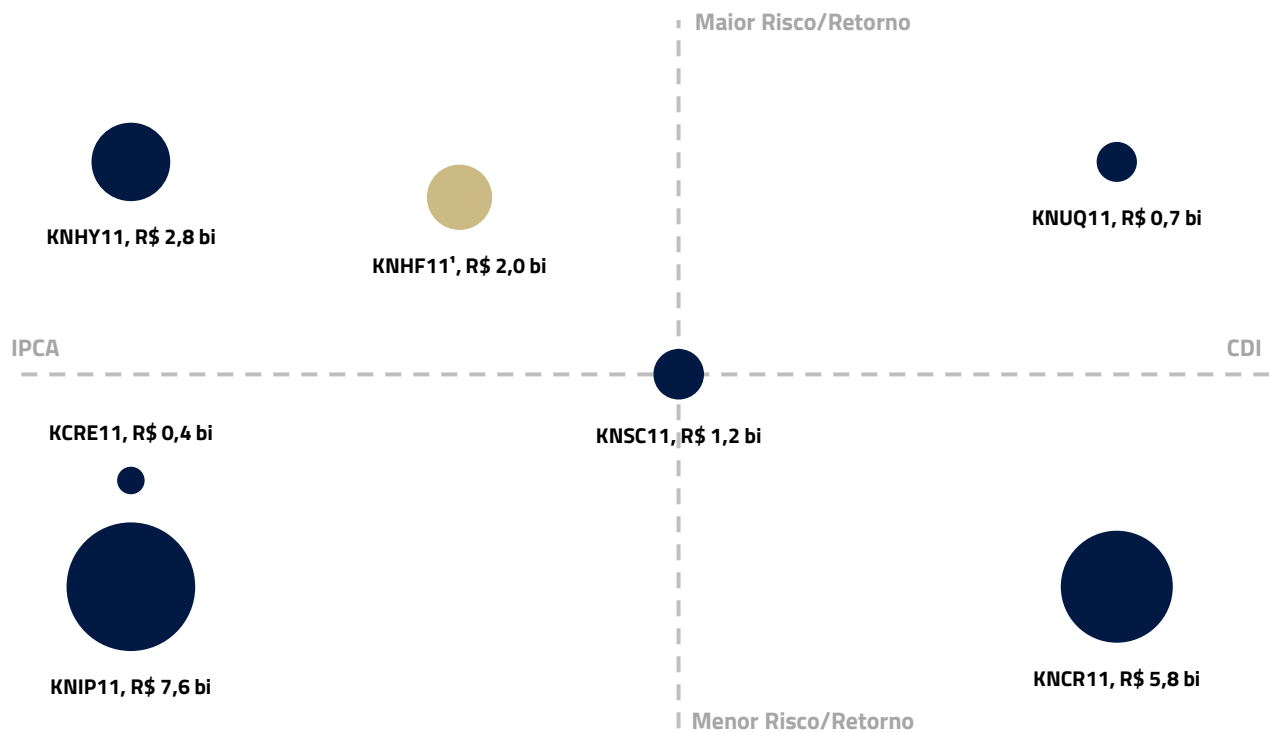
Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos indexados à inflação.



Saiba mais



## Nossos Fundos Imobiliários de Papel (AUM total: R\$20,5 bi)



\*Fundo multiestatégia com a carteira, atualmente, predominantemente alocada em CRI

## DEMAIS CONSIDERAÇÕES

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: [relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br).