

CNPJ: 30.130.708/0001-28

**KNHY11**

Kinea High Yield

Outubro 2024

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"), predominantemente indexados à inflação.

**R\$ 2,82 bilhões**

Patrimônio líquido

**28.110**

Número de cotistas

**R\$ 1,00 /cota**

Dividendos a pagar em 13/11/24

**IPCA + 11,89% a.a.**

Taxa média do fundo (MTM)

**R\$ 100,18**

Cota patrimonial em 31/10/24

**R\$ 103,18**

Cota mercado em 31/10/24

**R\$ 4,73 milhões**

Média diária de liquidez

**CDI + 5,04% a.a.**

Taxa média do fundo (MTM)

**Posição ao Final do Período**

Ao fim de outubro, o Kinea High Yield apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 89,9% em ativos alvo, 8,4% em LCI e 1,7% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI em IPCA corresponde a 76,3% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 11,89% a.a. e com um prazo médio de 4,7 anos. Já o montante investido em CRI em CDI corresponde a 12,6% do patrimônio, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 5,04% a.a. e com um prazo médio de 1,9 anos. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

**Distribuição de dividendos**

Os dividendos referentes a outubro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/11/2024, são de R\$ 1,00 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\$ 103,00, que corresponde a 105% da taxa DI do período (123% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%).

**20/06/2018**

início do fundo

**1,40% a.a.**

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

**Qualificado**

tipo de investidor

## Principais movimentações na carteira do fundo

Realizamos investimentos em novas operações de CRI no período, no valor total de R\$ 115,2 milhões. Seguem os detalhes:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
<b>GS Souto III</b>	90,0	<b>IPCA + 11,25%</b>	A operação, que contou com o auxílio e expertise do time de Infraestrutura da Kinea na sua avaliação e construção, é baseada no financiamento de projetos de centrais geradoras de energia instaladas pelo Grupo GS Souto, companhia especializada no segmento de construção, operação e desenvolvimento de unidades de geração de energia, com bom histórico. A estrutura conta com fortes mecanismos de controle, dentre eles uma cobertura mínima de 120% do valor das parcelas mensais durante o período de amortização do CRI e fundo de juros para o período pré-operacional. Além disso, o CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de o FIP-IE, Alienação Fiduciária de Ações das SPEs relacionadas aos projetos e (ii) de equipamentos utilizados, (iii) Cessão Fiduciária de Contratos de Geração Distribuída e (iv) de Locação e (v) Fiança dos sócios da devedora e de outras empresas do mesmo grupo econômico.	AF, AF de Cotas, CF e Fiança
<b>Galleria – Home Equity I IMZ</b>	25,2	<b>IPCA + 11,00%</b>	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Galleria Bank, uma das maiores plataformas online de home equity do Brasil, sendo 100% focada nesse segmento e atuante desde 2019. A carteira que lastreia o CRI é diversificada e possui LTV baixo (~38%), apresentando risco de crédito adequado. Além disso, a operação possui uma estrutura de subordinação com 80% de CRI Sênior, 15% de Mezaninos e 5% Júnior, o que traz mais um nível de proteção para os CRI.	AF e Subordinação

## Expectativa de Desembolsos Futuros

Estamos dedicados à alocação eficiente dos recursos obtidos na 6ª emissão. Em linha com isso, temos um plano de desembolsos em progresso, que abrange diversas operações em estágio avançado de estruturação. A seguir, apresentamos as operações que, conforme nossas expectativas atuais, deverão ser concluídas e desembolsadas nos próximos meses.

	Ativo	Segmento	Indexador	Taxa	Volume (R\$ milhões)
1	CRI	Pulverizado	IPCA	10,00%	60
2	CRI	Pulverizado	IPCA	11,00%	48
3	CRI	Residencial	IPCA	11,00%	33
	<b>Total</b>		<b>IPCA</b>	<b>10,57%</b>	<b>141</b>

## Resumo da Carteira

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

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média MTM MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	12,6%	CDI +	5,04%	5,29%	1,9	0,0
CRI	76,3%	Inflação +	11,89%	10,34%	4,7	3,3
Cotas de FII	0,9%	-	-	-	-	-
LCI	8,4%	%CDI	97% Isento de IR	97% Isento de IR	0,0	0,0
Caixa	1,7%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>				<b>3,9</b>	<b>2,7</b>

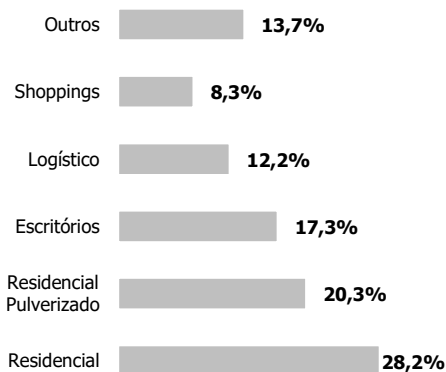
\* Concentração em CRI indexados à inflação inclui a participação no FII Ícone, cuja remuneração alvo é de INCC-DI + 13,0%.

Alocação em CRI e FII

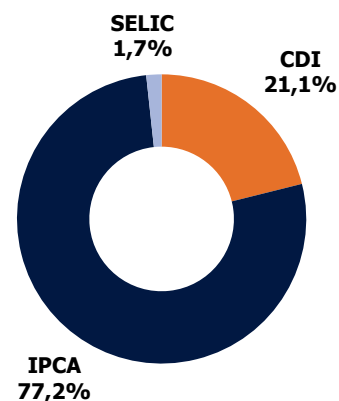
**89,9%**

do Patrimônio Líquido

### ALOCAÇÃO POR SETOR

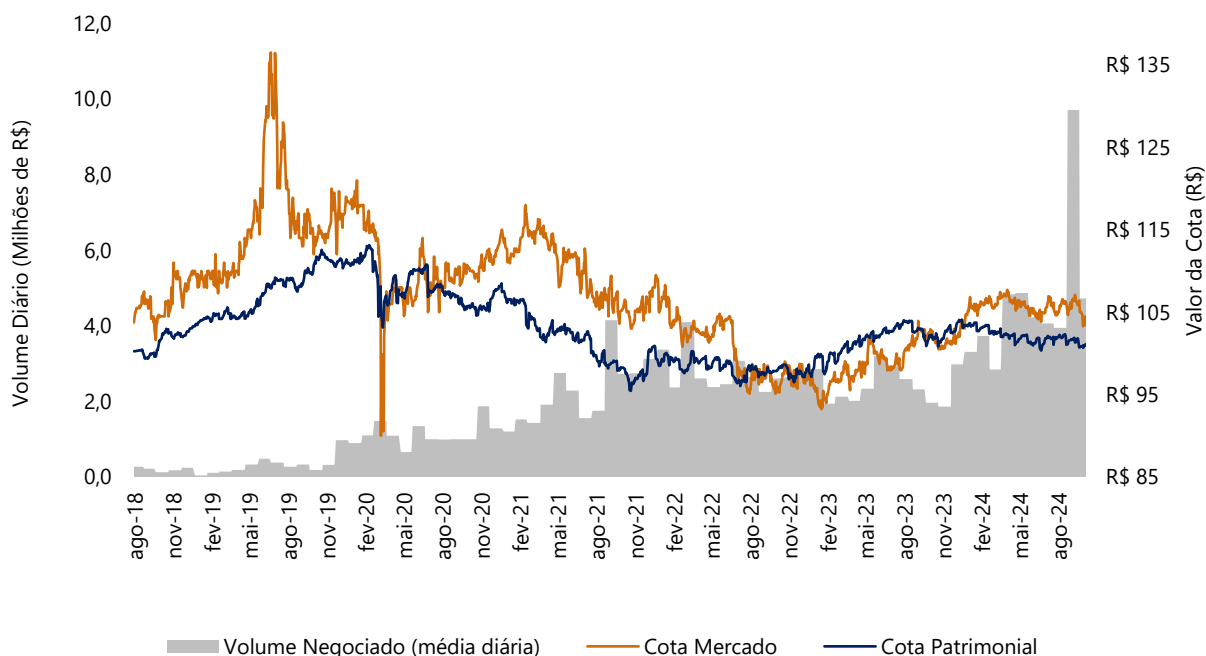


### ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 108,78 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 4,73 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)	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24
(+) Resultado CRI	21,7	22,7	24,2	22,9	24,9	31,7	27,8	28,1	30,6	29,0	26,9	27,9
(+) Resultado FII	0,2	0,2	0,5	0,4	0,5	0,5	0,8	0,5	0,7	0,6	0,6	0,8
(+) Resultado LCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	2,9	2,8	3,2	2,9	2,8	3,0
(+) Resultado Instr. Caixa	0,2	0,4	0,4	0,3	0,7	2,4	1,0	1,1	0,9	0,9	0,6	0,5
(-) Despesas do fundo	-2,1	-2,2	-2,4	-2,1	-2,2	-3,4	-3,4	-3,2	-3,7	-3,6	-3,4	-3,7
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>20,0</b>	<b>21,2</b>	<b>22,7</b>	<b>21,6</b>	<b>23,9</b>	<b>32,8</b>	<b>30,4</b>	<b>29,2</b>	<b>31,7</b>	<b>29,8</b>	<b>27,6</b>	<b>28,5</b>
Distribuição no mês	19,4	19,4	22,2	21,3	7,9	32,7	29,6	29,6	31,5	29,0	28,2	28,1

<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>1,08</b>	<b>1,14</b>	<b>1,22</b>	<b>1,16</b>	<b>1,12</b>	<b>1,16</b>	<b>1,07</b>	<b>1,03</b>	<b>1,12</b>	<b>1,05</b>	<b>0,97</b>	<b>1,01</b>
Distribuição por cota (R\$)	1,05	1,05	1,20	1,15	0,37	1,16	1,05	1,05	1,12	1,03	1,00	1,00

Resultado Gerado no mês

**R\$ 1,01/cota**

Resultado Distribuído no mês

**R\$ 1,00/cota**

Reserva Acumulada não distribuída

**R\$ 0,71/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 outubro (a serem distribuídos aos investidores em novembro) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de setembro (0,44%) e agosto (-0,02%).

Essas apurações mensais, notadamente a deflação registrada em agosto, teve reflexo negativo no resultado gerado pelo Fundo. De forma mais ampla, é válido ressaltar que a maioria dos analistas econômicos pontuam que o cenário de inflação permanece incerto, com pressões altistas oriundas da depreciação do câmbio e de fatores domésticos que podem levar a uma inflação mais elevada ao longo dos próximos meses.

Tendo como referência o Boletim Focus, nota-se que a mediana das projeções dos economistas de mercado para o IPCA do ano que vem está em 4,03%. Com relação à parcela pós-fixada do veículo (ou seja, investida em CDI), a rentabilidade foi positivamente impactada pelo alto número de dias úteis no mês e se beneficiou do nível de spread atrativo desta parte da carteira. Por fim, ressaltamos que a carteira do Fundo permanece saudável, não havendo nenhum evento negativo de crédito no portfólio.

## 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\$ 103,00			
Período	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Rent. Fundo	Taxa DI	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
out/24	1,01	1,00	0,97%	0,93%	105%	123%
set/24	0,97	1,00	0,97%	0,83%	116%	137%
ago/24	1,05	1,03	1,00%	0,87%	115%	136%
jul/24	1,12	1,12	1,09%	0,91%	120%	141%
jun/24	1,03	1,05	1,02%	0,79%	129%	152%
mai/24	1,07	1,05	1,02%	0,83%	122%	144%
abr/24	1,16	1,16	1,13%	0,89%	127%	149%
mar/24	1,12	0,37	0,36%	0,83%	43%	51%
fev/24	1,16	1,15	1,12%	0,80%	139%	164%
jan/24	1,22	1,20	1,17%	0,97%	121%	142%
dez/23	1,14	1,05	1,02%	0,90%	114%	134%
nov/23	1,08	1,05	1,02%	0,92%	111%	131%

## Cota Diária

As matrizes de sensibilidade demonstradas abaixo apresentam o 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 High Yield](#), 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
100,50	11,77%	4,54%	10,37%	3,14%
101,00	11,59%	4,37%	10,19%	2,97%
101,50	11,41%	4,21%	10,01%	2,81%
102,00	11,23%	4,04%	9,83%	2,64%
102,50	11,05%	3,88%	9,65%	2,48%
103,00	10,88%	3,71%	9,48%	2,31%
103,50	10,70%	3,54%	9,30%	2,14%
104,00	10,52%	3,38%	9,12%	1,98%
104,50	10,34%	3,21%	8,94%	1,81%
105,00	10,16%	3,04%	8,76%	1,64%
105,50	9,99%	2,88%	8,59%	1,48%

\*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 duration 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	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	<a href="#">24D0007014</a>	MRV pro-soluto 297	TRUE	IPCA +	10,63%	11,75%	206,0	203,3	7,2%
2	CRI	<a href="#">19L0882419</a>	Portfólio Ed. Corporativos II	OPEA	IPCA +	7,55%	11,31%	103,7	94,7	3,4%
3	CRI	<a href="#">24J3438785</a>	GS Souto III	TRUE	IPCA +	11,25%	11,25%	0,0	90,0	3,2%
4	CRI	<a href="#">22I1423499</a>	GS Souto	TRUE	IPCA +	10,50%	12,39%	86,6	81,5	2,9%
5	CRI	<a href="#">23H1607023</a>	BlueCap - CD Diadema	TRUE	IPCA +	10,70%	12,52%	62,9	59,2	2,1%
6	CRI	<a href="#">24D3314806</a>	CD Brasília e Contagem	VIRG	IPCA +	9,60%	10,54%	55,9	54,4	1,9%
7	CRI	<a href="#">22D1012171</a>	Projeto Rio Vermelho	VERT	IPCA +	11,00%	12,53%	53,4	51,0	1,8%
8	CRI	<a href="#">24C1988647</a>	GS Souto II	TRUE	IPCA +	11,00%	12,02%	53,4	50,9	1,8%
9	CRI	<a href="#">24E1318751</a>	Galleria - Home Equity SR	PROV	IPCA +	9,50%	10,19%	51,9	50,8	1,8%
10	CRI	<a href="#">19L0882417</a>	Portfólio Ed. Corporativos II	OPEA	IPCA +	7,55%	11,31%	52,8	48,2	1,7%
11	CRI	<a href="#">24H1395335</a>	Projeto Barra da Tijuca	VERT	IPCA +	10,75%	11,59%	49,3	47,6	1,7%
12	CRI	<a href="#">22L1467623</a>	AXS GD	OPEA	IPCA +	11,00%	11,78%	48,6	47,1	1,7%
13	CRI	<a href="#">21I0682156</a>	LBV	VIRG	IPCA +	9,25%	11,76%	51,4	46,1	1,6%
14	CRI	<a href="#">23J1646537</a>	BlueCap - CD Itapeva	TRUE	IPCA +	13,00%	14,50%	47,2	45,3	1,6%
15	CRI	<a href="#">23C1843006</a>	MRV pro-soluto 153	TRUE	IPCA +	11,66%	12,16%	46,2	45,2	1,6%
16	CRI	<a href="#">21H1384714</a>	Cidade Matarazzo	TRUE	IPCA +	10,50%	13,37%	47,0	42,2	1,5%
17	CRI	<a href="#">23C1843839</a>	MRV pro-soluto 154	TRUE	IPCA +	11,66%	12,14%	42,5	41,6	1,5%
18	CRI	<a href="#">18H0193841</a>	Shopping Sumaúma	TRUE	IPCA +	9,05%	11,32%	45,0	41,3	1,5%
19	CRI	<a href="#">18H0193821</a>	Shopping Sumaúma	TRUE	IPCA +	9,05%	11,32%	45,0	41,3	1,5%
20	CRI	<a href="#">18H0193742</a>	Shopping Sumaúma	TRUE	IPCA +	9,05%	11,32%	45,0	41,3	1,5%
21	CRI	<a href="#">18H0193630</a>	Shopping Sumaúma	TRUE	IPCA +	9,05%	11,32%	45,0	41,3	1,5%
22	CRI	<a href="#">18H0193767</a>	Shopping Sumaúma	TRUE	IPCA +	9,05%	11,32%	45,0	41,3	1,5%
23	CRI	<a href="#">23H1297196</a>	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	11,51%	40,9	40,3	1,4%
24	CRI	<a href="#">24E3617801</a>	BLOG - CD Camaçari	TRUE	IPCA +	10,75%	11,00%	40,4	40,1	1,4%
25	CRI	<a href="#">21J0844863</a>	Projeto Vila Clementino II	VERT	IPCA +	10,50%	12,52%	40,7	38,6	1,4%
26	CRI	<a href="#">22D1068881</a>	BlueCap - CD Itapeva	TRUE	IPCA +	10,10%	11,59%	39,0	37,5	1,3%
27	CRI	<a href="#">19G0026527</a>	RECT - Ed. Barra da Tijuca	OPEA	IPCA +	8,25%	11,31%	39,4	35,0	1,2%
28	CRI	<a href="#">19G0026749</a>	RECT - Ed. Barra da Tijuca	OPEA	IPCA +	8,25%	11,31%	39,4	35,0	1,2%
29	CRI	<a href="#">24D3314572</a>	CD Brasília e Contagem	VIRG	IPCA +	9,60%	10,54%	31,9	31,1	1,1%
30	CRI	<a href="#">21J0844864</a>	Projeto Saúde - SP	VERT	IPCA +	10,50%	12,52%	32,7	31,0	1,1%
31	CRI	<a href="#">19K1007971</a>	RECT - Ed. Barra da Tijuca	OPEA	IPCA +	7,75%	11,31%	35,4	30,8	1,1%
32	CRI	<a href="#">22K0571216</a>	Projeto Alcatrazes	VERT	IPCA +	10,50%	12,53%	32,4	30,1	1,1%
33	CRI	<a href="#">22G0002205</a>	BC Energia	TRUE	IPCA +	11,65%	12,76%	27,9	26,0	0,9%
34	CRI	<a href="#">23L0109147</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	14,00%	15,29%	26,2	25,8	0,9%
35	CRI	<a href="#">24J2299897</a>	Galleria - Home Equity I IMZ	PROV	IPCA +	11,00%	11,29%	25,8	25,0	0,9%
36	CRI	<a href="#">24E1325813</a>	Galleria - Home Equity MZ	PROV	IPCA +	11,50%	11,42%	22,5	22,6	0,8%
37	CRI	<a href="#">23L0109146</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	14,00%	15,18%	21,4	21,1	0,7%
38	CRI	<a href="#">23B0584788</a>	Recebíveis pro-soluto I	TRUE	IPCA +	12,60%	14,20%	22,0	20,9	0,7%
39	CRI	<a href="#">21I0798657</a>	Carteira Tecnisa Sub	TRUE	IPCA +	4,50%	4,50%	19,8	19,8	0,7%
40	CRI	<a href="#">21J0844280</a>	Projeto Vila Clementino I	VERT	IPCA +	9,75%	12,52%	19,9	18,5	0,7%
41	CRI	<a href="#">22I1188053</a>	MRV pro-soluto 2	TRUE	IPCA +	10,64%	11,13%	18,0	17,9	0,6%
42	CRI	<a href="#">22D1012175</a>	Projeto Rio Vermelho	VERT	IPCA +	11,00%	12,53%	17,9	17,3	0,6%
43	CRI	<a href="#">23B0584797</a>	Recebíveis pro-soluto I	TRUE	IPCA +	12,60%	13,91%	16,7	16,0	0,6%
44	CRI	<a href="#">24G2030995</a>	Cidade Matarazzo II	TRUE	IPCA +	10,50%	10,89%	16,1	16,0	0,6%
45	CRI	<a href="#">18J0811182</a>	Superfrio	HBTS	IPCA +	9,85%	11,79%	16,2	16,0	0,6%

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

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	
46	CRI	<a href="#">24D3055861</a>	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	11,48%	12,29%	16,1	15,9	0,6%
47	CRI	<a href="#">23F1528771</a>	Creditas - 114	VERT	IPCA +	10,50%	12,13%	16,5	14,9	0,5%
48	CRI	<a href="#">22K1451336</a>	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,59%	15,1	14,6	0,5%
49	CRI	<a href="#">24A2483764</a>	Projeto Vila Prudente	TRUE	IPCA +	10,74%	12,36%	15,1	14,3	0,5%
50	CRI	<a href="#">21A0772858</a>	Projeto Jorge Tibiriçã	VERT	IPCA +	9,01%	10,94%	13,0	12,6	0,4%
51	CRI	<a href="#">23H1297199</a>	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	11,51%	12,2	12,0	0,4%
52	CRI	<a href="#">23L0109067</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,54%	10,8	10,4	0,4%
53	CRI	<a href="#">23I1554111</a>	MRV pro-soluto 214	TRUE	IPCA +	10,70%	11,38%	10,4	9,8	0,3%
54	CRI	<a href="#">21I0280476</a>	Creditas - 59	VERT	IPCA +	9,00%	10,98%	9,8	8,9	0,3%
55	CRI	<a href="#">24D3055858</a>	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	11,48%	12,29%	9,0	8,9	0,3%
56	CRI	<a href="#">21G0704229</a>	Nortis Permuta	VERT	IPCA +	10,25%	11,22%	8,5	8,3	0,3%
57	CRI	<a href="#">18J0811268</a>	Superfrio	HBTS	IPCA +	9,85%	11,79%	8,3	8,2	0,3%
58	CRI	<a href="#">23F1528772</a>	Creditas - 114	VERT	IPCA +	14,80%	16,45%	8,7	8,0	0,3%
59	CRI	<a href="#">22K1451333</a>	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,59%	7,6	7,3	0,3%
60	CRI	<a href="#">22K1451344</a>	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,90%	11,59%	7,2	7,0	0,2%
61	CRI	<a href="#">24D3055859</a>	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	11,48%	12,29%	7,1	7,0	0,2%
62	CRI	<a href="#">23L2755315</a>	Projeto Vila Prudente	TRUE	IPCA +	9,60%	10,19%	7,1	7,0	0,2%
63	CRI	<a href="#">24A2477856</a>	Projeto Freguesia do Ô	TRUE	IPCA +	11,10%	12,12%	7,0	6,8	0,2%
64	CRI	<a href="#">23L0109145</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,60%	6,6	6,5	0,2%
65	CRI	<a href="#">22I1289163</a>	LDI Groenlândia	VERT	IPCA +	10,26%	11,56%	5,9	5,7	0,2%
66	CRI	<a href="#">24D3055807</a>	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	10,16%	10,96%	5,7	5,6	0,2%
67	CRI	<a href="#">23L0109144</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,57%	5,8	5,6	0,2%
68	CRI	<a href="#">22K1451337</a>	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,59%	5,3	5,0	0,2%
69	CRI	<a href="#">23H1297184</a>	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	11,51%	5,1	5,0	0,2%
70	CRI	<a href="#">24D3055862</a>	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	11,48%	12,29%	5,0	4,9	0,2%
71	CRI	<a href="#">22K1451341</a>	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,59%	4,2	4,0	0,1%
72	CRI	<a href="#">22K1451342</a>	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,59%	2,6	2,5	0,1%
73	CRI	<a href="#">24D3055829</a>	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	10,16%	10,96%	2,5	2,4	0,1%
74	CRI	<a href="#">20L0483126</a>	Creditas - 29	VERT	IPCA +	8,00%	10,97%	2,5	2,2	0,1%
75	CRI	<a href="#">24D3055754</a>	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	10,16%	10,96%	2,1	2,1	0,1%
76	CRI	<a href="#">24D3055772</a>	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	10,16%	10,96%	2,0	2,0	0,1%
77	CRI	<a href="#">22K1451343</a>	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,59%	1,7	1,6	0,1%
78	CRI	<a href="#">20J0812343</a>	Autonomy - Edifício Luna	VIRG	CDI +	6,00%	6,00%	184,5	184,6	6,5%
79	CRI	<a href="#">20I0620356</a>	Tecnisa	TRUE	CDI +	5,57%	3,75%	48,2	47,3	1,7%
80	CRI	<a href="#">22L1416958</a>	Projetos Campinas e SJC	VIRG	CDI +	4,75%	4,75%	44,9	44,9	1,6%
81	CRI	<a href="#">22G0078399</a>	Projeto Lanai	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	19,6	19,4	0,7%
82	CRI	<a href="#">22C0911889</a>	Superfrio 330	HBTS	CDI +	5,25%	5,32%	11,1	11,0	0,4%
83	CRI	<a href="#">22G0080614</a>	Projetos Salvador	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	9,6	9,5	0,3%
84	CRI	<a href="#">22G0081881</a>	Projeto Tate	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	9,1	9,0	0,3%
85	CRI	<a href="#">22G0082921</a>	Projeto Luiz Flor	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	7,9	7,8	0,3%
86	CRI	<a href="#">19B0168093</a>	ASMT - Ed. Flamengo	OPEA	CDI +	8,67%	10,10%	2,6	2,6	0,1%
87	FII	KNUQ11	Cotas do KNUQ	-	-	-	-	21,2	21,2	0,8%
88	FII	IDFI11	FII Unidades Autônomas	-	-	-	-	1,0	1,0	0,0%
89	FII	ICNE11	FII Ícone	-	IPCA +	13,00%	13,00%	19,1	19,1	0,7%
90	FII	ERCR11	FII Estoque Res. e Com. RJ	-	-	-	-	4,4	4,4	0,2%
91	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	97,23%	237,3	237,3	8,4%
92	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	48,0	48,0	1,7%
<b>Total</b>							<b>2.842,0</b>	<b>2.822,1</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.

BARI – Barigui Securitizadora  
 HBTS – Habitasec Securitizadora  
 OPEA – Opea Capital Securitizadora

TRUE – True Securitizadora  
 VERT – Vert Securitizadora  
 VIRG – Virgo Securitizadora

Planilha de Fundamentos

## Acompanhamento da Carteira

Durante o mês, foram realizadas movimentações de determinados ativos investidos pelo Fundo. Seguem algumas que merecem destaque:

1. CRI Superfrio: foi realizada uma AGT para aprovar a concessão de um waiver ao descumprimento de covenants financeiros pela Devedora, em virtude de um desempenho operacional abaixo do esperado no ano de 2024. Como contrapartida, foi negociado o pagamento de um waiver fee, já recebido pelo Fundo. A Companhia mantém geração de caixa operacional adequada e tem uma boa estrutura de capital, sendo que em nossa visão o descumprimento do covenant é transitório. Adicionalmente, as operações contam com garantias imobiliárias importantes, além de fluxos de recebíveis de bons ativos de armazenagem refrigerada.
2. CRI Portfólio Ed. Corporativos: foi realizada uma AGT para aprovar a venda de um dos Imóveis que compõem as garantias do CRI, com o direcionamento da integralidade do montante da venda para recompor fundos de reserva e realizar uma nova amortização extraordinária dos CRI. Com o movimento, concluiu-se a terceira venda de Imóveis que compõem as garantias, tendo sido amortizado aproximadamente 30% do CRI. Após estes movimentos, a operação tornou-se mais saudável, com uma relação de Loan-to-Value de aproximadamente 60%, níveis confortáveis na visão da equipe de gestão.
3. CRI CD Brasília e Contagem: foi realizada uma AGT para deliberar pela concessão de prazo adicional para que o Devedor conclua o desenvolvimento dos projetos logísticos, com incremento do prazo para entrega do Habite-se e deliberações associadas. O desenvolvimento do CD Brasília vem fluindo de forma satisfatória, com conclusão das obras de engenharia civil no mês de outubro e início da prospecção de locatários. A equipe de gestão segue acompanhando o andamento dos trabalhos, que mantem uma relação de garantias bastante saudável

Para maiores informações, recomendamos aos investidores que acessem os hyperlinks, clicando nos códigos dos ativos listados na tabela da seção "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:



**Kinea Investimentos**

15,2 mil inscritos



## Resumo dos Ativos por Segmento

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

Residencial  
PulverizadoShoppings  
CentersGalpões  
Logísticos

Outros

### Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Cidade Matarazzo I e II</b>	SP	O CRI é baseado em unidades residenciais de altíssimo padrão no complexo Cidade Matarazzo, localizado na região da Avenida Paulista, na cidade de São Paulo, que conta com torres comerciais e um hotel da rede Rosewood. Como garantia, o CRI tem a alienação fiduciária das unidades, com obrigação de manter o índice máximo de LTV (Loan to Value) de 55%.	AF	ago/31 jul/28	55%
<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>FII Ícone</b>	SP	O FII possui participação, com retorno preferencial, de 80% em três SPEs com empreendimentos residenciais em desenvolvimento pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. na cidade de São Paulo. A operação prevê pagamentos mensais de juros e prazo de 48 meses. Adicionalmente, conta com covenant de cobertura relacionado aos recebíveis e estoque dos empreendimentos.	-	dez/27	-
<b>Nortis Permuta</b>	SP	A operação é baseada no financiamento para desenvolvimento de projetos majoritariamente residenciais, média e baixa renda, na cidade de São Paulo. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária do terreno, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do empreendimento, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iv) Aval dos Acionistas.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	out/27	-
<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>Projeto Rio Vermelho</b>	BA	A operação tem como garantia a Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, Fiança da incorporadora, Alienação fiduciária do terreno e das eventuais unidades remanescentes após a entrega e quitação do Plano Empresário, Cessão fiduciária dos recebíveis após pagamento do respectivo Plano Empresário.	AF, CF, AF de Cotas e Fiança	abr/28	-
<b>Projeto Saúde - SP</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento de um projeto residencial no bairro Saúde em 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	out/27	-

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI 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>Projeto Tabapuã</b>	SP	O CRI visa financiar a aquisição de parte do terreno (80%) e a construção de um projeto de alto padrão localizado no bairro do Itaim-Bibi em São Paulo.	AF do Terreno, AF de Cotas e CF	mar/28	50%
<b>Projeto Vila Clementino I</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Vila Clementino I" 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	out/27	-
<b>Projeto Vila Clementino II</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Vila Clementino II" 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	out/27	-
<b>Projeto Vila Mariana</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Vila Mariana" na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto e cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto.	AF e CF	dez/27	-
<b>Projeto Vila Prudente</b>	SP	CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Vila Prudente em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor.	AF, AF de cotas, CF e Aval	mai/27	-
<b>Projetos Beach Class, Lanai e Florata</b>	SP	A operação é baseada no financiamento de obra de projetos de uma incorporadora de primeira linha, já presente na carteira do fundo. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (iv) Fundo de Despesas.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	dez/26	-
<b>Projetos Campinas e SJC</b>	SP	Esse CRI foi estruturado com base nos recebíveis de dois projetos residenciais remanescentes após a quitação do plano empresarial. Os projetos são localizados nas cidades de São José dos Campos – SP e em Campinas – SP e estão na média 95% vendidos. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses empreendimentos (subordinada ao plano empresarial), hipoteca (do estoque remanescente, após a quitação do plano empresarial) e aval dos acionistas do devedor.	AF, CF, Hipoteca e Aval	dez/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

### Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Projeto Residencial São Caetano e Campinas</b>	SP	Esse CRI foi estruturado com base nos recebíveis de dois projetos residenciais remanescentes após a quitação do plano empresarial. Os projetos são localizados nas cidades de São José dos Campos – SP e em Campinas – SP e estão na média 95% vendidos. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses empreendimentos (subordinada ao plano empresarial), hipoteca (do estoque remanescente, após a quitação do plano empresarial) e aval dos acionistas do devedor.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	abr/28	-
<b>Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba</b>	SP e MG	Esse CRI foi estruturado com base em projetos residenciais de médio e baixo padrão localizados nas cidades de São Paulo – SP, Campinas – SP e Uberaba – MG. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses empreendimentos e fiança da holding do grupo devedor.	AF de cotas, CF e Fiança	dez/28	-
<b>Tecnisa</b>	SP	Operação com a Tecnisa S.A. conta como garantia a Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do projeto Jardim das Perdizes com uma governança robusta sobre a SPE incluindo uma auditoria e laudos semestrais com uma cobertura de 1,25x sobre o saldo devedor	AF de Cotas	mar/26	-
<b>Jardim das Perdizes</b>	SP	O CRI é lastreado na aquisição de CEPACs pela Windsor, proprietária do projeto Jardim das Perdizes, localizado em São Paulo capital. Os projetos desenvolvidos no micro bairro tiveram ótima velocidade de comercialização e patamar de vendas. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de terrenos, Alienação Fiduciária de CEPACs e Aval dos sócios.	AF de terrenos, AF de CEPACs e Aval	jan/27 mar/37 mai/27	-

\* 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 Pulverizado

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Carteira Tecnisa Sub</b>	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%
<b>Creditas VI</b>	-	CRI baseado em carteiras de recebíveis de financiamentos na modalidade Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras-lastro são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito reduzido.	AF e Subordinação	dez/40	40%
<b>Creditas X</b>	-	CRI baseado em carteiras de recebíveis de financiamentos na modalidade Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras-lastro são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito reduzido.	AF e Subordinação	set/41	41%
<b>Creditas 114</b>	-	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de financiamentos na modalidade Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras-lastro são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito reduzido.	AF e Subordinação	out/43	40%
<b>Galleria – Home Equity</b>	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Galleria Bank, uma das maiores plataformas online de home equity do Brasil, sendo 100% focada nesse segmento e atuante desde 2019. A carteira que lastreia o CRI é diversificada e possui LTV baixo (~38%), apresentando risco de crédito adequado. Além disso, a operação possui uma estrutura de subordinação com 80% de CRI Sênior, 15% de Mezaninos e 5% Júnior, o que traz mais um nível de proteção para os CRI.	AF e Subordinação	fev/39	38%
<b>MRV pro-soluto 153 e 154</b>	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza subordinada e 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	mar/29	-
<b>MRV pro-soluto 297</b>	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza subordinada e 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	mar/30 mar/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 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 Pulverizado

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>MRV 112</b>	-	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV que tem como lastro o financiamento de projetos residenciais de baixa renda. A operação conta com garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	ago/28	-
<b>Recebíveis pro-soluto I</b>	-	O CRI é baseado em uma carteira de créditos pro-soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo.	FR	jun/31	-

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI 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>Desenvolv. Ed. Corporativo AAA</b>	SP	O CRI é um financiamento imobiliário para o desenvolvimento de um projeto de edifício AAA na região da Faria Lima. Possui como garantia o terreno e os CEPACs atrelados ao projeto.	AF e CF	nov/26	50%
<b>RECT - Ed. Barra da Tijuca</b>	RJ	Operação baseada na aquisição de Edifício locado para a Vivo na Barra da Tijuca, através de contrato atípico vigente até mar/21 e após esse período possui garantia de locação de uma empresa de 1a linha (vendedora). O CRI possui bom pacote de garantias.	AF, CF e FR	jul/34	65%
<b>Autonomy - Edifício Luna</b>	SP	O CRI é baseado em um projeto de um empreendimento comercial de alto padrão na região da Marginal Pinheiros, sendo desenvolvido por uma empresa patrimonialista de primeira linha. Seu pacote de garantias é bastante robusto, composto pela Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária do imóvel sendo desenvolvido, além da Alienação Fiduciária de um Edifício Comercial AAA já entregue e locado. O CRI conta também com diversos mecanismos de controle, tendo sido estruturado pela equipe de gestão.	AF,CF e FR	out/26	65%
<b>Portfólio Ed. Corporativos</b>	SP e RJ	Operação de financiamento para a aquisição de portfólio de Edifícios localizados em São Paulo e Rio de Janeiro. O CRI conta com robusta estrutura, contando com as garantias de Alienação Fiduciária de imóveis, Cessão Fiduciária dos recebíveis desses ativos e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	dez/27	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

### Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Shopping Sumaúma</b>	AM	CRI baseado no Shopping Sumaúma, localizado em Manaus. O empreendimento possui sólida performance e o CRI conta com bom pacote de garantias que inclui fundo de reserva de 6 parcelas (R\$ 10,2 milhões).	AF, CF e FR	set/33	50%

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

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>BLOG - CD Camaçari</b>	BA	A operação é baseada na expansão de um galpão logístico em Camaçari - BA. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária do terreno do projeto e demais benfeitorias feitas ao longo do tempo, Alienação Fiduciária de um Imóvel concluído, Cessão Fiduciária de Recebíveis de contratos de locação presentes e futuros, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE, Alienação Fiduciária de Cotas de FII e Fundo de Reserva. Ao longo do período da obra serão realizados novos desembolsos até conclusão do desenvolvimento.	AF, CF, AF de cotas e FR	set/29	-
<b>BlueCap - CD Diadema</b>	SP	Esse CRI é baseado no financiamento do retrofit de um galpão logístico localizado em Diadema - SP. O ativo foi recém adquirido por um fundo de investimento imobiliário e, após a reforma, será um imóvel de boa qualidade e em uma excelente localização, dentro da região de "last mile" de São Paulo. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis do ativo após finalização das obras, Alienação Fiduciária de cotas da SPE do projeto e Fundo de Obras.	AF, AF de cotas, CF e FR	jul/27	70%
<b>CD Brasília e Contagem</b>	SP	O CRI em questão foi emitido com a finalidade de financiar a construção de dois galpões logísticos localizados em Brasília - DF e Contagem - MG, que estão sendo desenvolvidos por um Fundo de Investimento Imobiliário. O Fundo conta com gestores experientes no segmento e as obras já estão em andamento e tem previsão de entrega para 2024. As garantias que respaldam esta operação de CRI incluem Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária das Cotas das SPEs detentoras dos imóveis, Cessão Fiduciária de recebíveis futuros e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas e CF	out/27	55%
<b>Blue Macaw Log CD Extrema</b>	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%
<b>BlueCap - CD Itapeva</b>	MG	A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Itapeva-MG, cidade próxima a Extrema-MG. O CRI tem como garantias: (i) alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) cessão fiduciária de recebíveis futuros; (iii) alienação fiduciária de cotas da SPE; (iv) e fundo de reserva	AF, CF, AF de cotas e FR	abr/28	60%
<b>SuperFrio</b>	SP	CRI com risco de crédito da SuperFrio Galpões Refrigerados. A operação possui covenants e garantia de Centros Logísticos. Recentemente, o maior fundo especializado em logística refrigerada adquiriu participação na companhia.	AF, CF e FR	jun/26	55%
<b>SuperFrio II</b>	SP	O CRI conta com risco de crédito da SuperFrio Armazéns Refrigerados. A operação, estruturada de forma exclusiva, possui Alienação Fiduciária de dois galpões de armazenagem refrigerada localizados no Estado de São Paulo e conta também com a Cessão Fiduciária de recebíveis locatícios destes imóveis. Além disso, o CRI possui diversos mecanismos de controle, incluindo covenants financeiros, covenants de cobertura de recebíveis e de LTV.	AF e CF	mar/27	52%

\* 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

### Outros

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>AXS GD</b>	SP	A operação, que contou com o auxílio e expertise do time de Infraestrutura da Kinea na sua avaliação e construção, é baseada no financiamento de projetos de plantas solares para geração de energia elétrica pela empresa AXS Energia, que por sua vez possui um amplo histórico na construção e implementação de parques solares (como EPCista) e também na gestão desse tipo de empreendimento. O CRI conta com as garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis do empreendimento, Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Alienação Fiduciária de Equipamentos e dos Direitos de Superfície, Fundo de PMTs e Aval do devedor e de outras empresas do grupo.	AF,CF, FR e Aval	dez/36	-
<b>GS Souto</b>	MG	A operação, que contou com o auxílio e expertise do time de Infraestrutura da Kinea na sua avaliação e construção, é baseada no financiamento de projetos de centrais geradoras hidrelétricas (CGHs) instaladas pelo Grupo GS Souto, companhia especializada no segmento de construção, operação e desenvolvimento de unidades de geração de energia, com bom histórico. A estrutura conta com fortes mecanismos de controle, dentre eles uma cobertura mínima de 130% do valor das parcelas mensais durante o período de amortização do CRI e fundo de juros para o período pré-operacional. Além disso, o CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Ações das SPEs relacionadas aos projetos e (ii) de equipamentos utilizados, (iii) Cessão Fiduciária de Contratos de Geração Distribuída e (iv) de Locação e (v) Fiança dos sócios da devedora e de outras empresas do mesmo grupo econômico.	AF, CF e Fiança	out/37	-
<b>GS Souto II</b>	MG	A operação, que contou com o auxílio e expertise do time de Infraestrutura da Kinea na sua avaliação e construção, é baseada no financiamento de projetos de centrais geradoras de energia instaladas pelo Grupo GS Souto, companhia especializada no segmento de construção, operação e desenvolvimento de unidades de geração de energia, com bom histórico. A estrutura conta com fortes mecanismos de controle, dentre eles uma cobertura mínima de 120% do valor das parcelas mensais durante o período de amortização do CRI e fundo de juros para o período pré-operacional. Além disso, o CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Ações das SPEs relacionadas aos projetos e (ii) de equipamentos utilizados, (iii) Cessão Fiduciária de Contratos de Geração Distribuída e (iv) de Locação e (v) Fiança dos sócios da devedora e de outras empresas do mesmo grupo econômico.	AF, AF de Cotas, CF e Fiança	mar/39	-
<b>GS Souto III</b>	MG	A operação, que contou com o auxílio e expertise do time de Infraestrutura da Kinea na sua avaliação e construção, é baseada no financiamento de projetos de centrais geradoras de energia instaladas pelo Grupo GS Souto, companhia especializada no segmento de construção, operação e desenvolvimento de unidades de geração de energia, com bom histórico. A estrutura conta com fortes mecanismos de controle, dentre eles uma cobertura mínima de 120% do valor das parcelas mensais durante o período de amortização do CRI e fundo de juros para o período pré-operacional. Além disso, o CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de o FIP-IE, Alienação Fiduciária de Ações das SPEs relacionadas aos projetos e (ii) de equipamentos utilizados, (iii) Cessão Fiduciária de Contratos de Geração Distribuída e (iv) de Locação e (v) Fiança dos sócios da devedora e de outras empresas do mesmo grupo econômico.	AF, AF de Cotas, CF e Fiança	dez/40	-
<b>LBV</b>	DF	CRI baseado na aquisição de um imóvel em Brasília-DF por um fundo imobiliário. O ativo conta com um contrato atípico do tipo SLB ("Sale & Leaseback") da entidade Legião da Boa Vontade (LBV). A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária e fundo de reserva.	AF, CF e FR	set/36	80%

\* 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

### Outros

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>BC Energia</b>	GO	A operação é baseada no financiamento de projetos de plantas solares para geração de energia elétrica pelo grupo BC Energia, que atua no setor de energia desde 2014 e conta com 20 unidades de geração distribuída, sendo 12 já operacionais com capacidade instalada total de 18,4 MWp. O CRI conta com as garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos, Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Fundo de reserva e Aval do sócio. A estrutura da operação também conta com covenants nos projetos.	Aval, AF de quotas, AF de equipamentos, FR e CF	jun/35	-

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

## 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



## 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).

