

CNPJ: 24.960.430/0001-13

Kinea

uma empresa 

# KNIP11

## Kinea Índices de Preços

Junho 2021

### Objetivo do Fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

**R\$ 4,81 bilhões**

Patrimônio líquido

**56.612**

Número de cotistas

**R\$ 1,10 /cota**

Dividendos a pagar em 13/07/21

**R\$ 102,13**

Cota patrimonial em 30/06/21

**R\$ 106,85**

Cota mercado em 30/06/21

**R\$ 10,55 milhões**

Média diária de liquidez

### Palavra do gestor

Ao final de junho, o Fundo apresentava alocação em ativos-alvo equivalente a 99,7% do seu patrimônio. A parcela remanescente, de 0,3%, está alocada em instrumentos de caixa que serão destinados a novas operações.

A oitava emissão de cotas do fundo começou no dia 01/07/2021. A captação tem um volume inicial de R\$ 1,03 bilhão com possibilidade de lote adicional de até 20%. Para mais informações, acesse o Prospecto da Oferta que pode ser encontrado no site da Kinea.

As novas alocações do fundo totalizaram um montante igual a R\$ 295 milhões e taxa média de IPCA + 5,72%, distribuído entre as seguintes operações:

1. CRI FL Plaza: R\$ 145 milhões em um CRI de 5 anos com taxa de IPCA + 5,50% e R\$ 135 milhões em um CRI de 15 anos com uma taxa de IPCA + 5,80% - A operação é baseada na aquisição do Ed. FL Plaza por um fundo de investimento imobiliário, com um LTV inicial de 55%. O ativo garantia da operação foi recém inaugurado, sendo um dos escritórios mais novos da região da Faria Lima, com excelentes especificações técnicas. O CRI conta com as garantias de cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária do imóvel e um fundo de reserva.

(...)

**16/09/2016**

início do fundo

**1,00% a.a.**

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

adminstrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

Rendimentos  
**339%**  
do CDI líquido de IR

(...)

2. CRI Creditas VIII: R\$ 15,78 milhões com taxa de IPCA + 6,80% - CRI sênior baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~44%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação dessa operação.

Os dividendos referentes a junho, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/07/2021, serão de R\$ 1,10 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,03% considerando a cota média da 7ª emissão, de R\$ 106,41, equivalente a 339% da taxa DI do período.

Apenas para uma melhor orientação dos investidores, destacamos que a 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 junho (a serem distribuídos aos investidores em julho) refletem a variação do IPCA referente aos meses de abril (0,31%) e maio (0,83%). Consequentemente, a apuração de resultados referente ao mês de julho (a ser distribuída em agosto) refletirá as variações do IPCA relativas aos meses de maio e junho.

Ressaltamos que a carteira de ativos do Fundo permanece saudável e adimplente em todas as suas obrigações. Para informações detalhadas sobre as operações, vide seção "Resumo dos Ativos".

### **Sobre a proposta de Reforma Tributária:**

Em 25 de junho de 2021, o poder executivo encaminhou ao Congresso uma proposta de Reforma Tributária na qual, em um dos artigos, há inserções referentes a uma possível mudança na tributação dos fundos imobiliários. A regra atual garante a isenção em relação aos dividendos pagos às pessoas físicas e uma taxa de 20% sobre os ganhos de capital na venda de cotas. A nova proposta sugere que a partir de 2022, ambas as tributações passem a ser de 15%.

Reiteramos que se trata de uma proposta de projeto de lei que ainda poderá sofrer ajustes até a sua aprovação final na Câmara e no Senado. Na visão da Kinea existem sólidos argumentos para a manutenção da isenção e acreditamos que ainda serão avaliados, nesse processo, todos os benefícios trazidos para o setor imobiliário graças à isenção na tributação de rendimentos dos fundos imobiliários, quando atendidos os requisitos da lei.

A equipe de gestão da Kinea acompanha de perto as discussões e analisa os seus eventuais impactos para o mercado de Fundos Imobiliários.

**16/09/2016**

início do fundo

**1,00% a.a.**

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

adminstrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

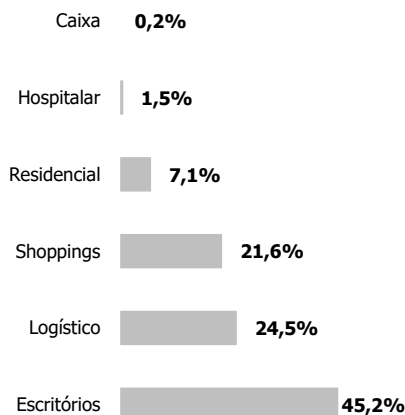
gestor

## Resumo da Carteira

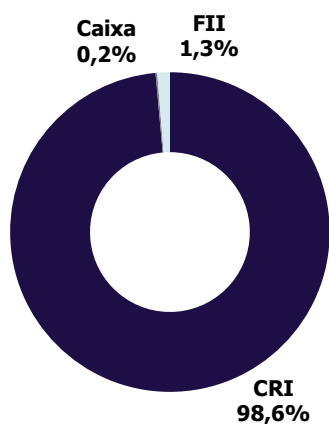
Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Índices de Preços](#), na seção "Cota Diária".

Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI	98,6%	Inflação +	6,84%	6,01%	8,4	5,4
Cotas de FII	1,3%	Inflação +	7,40%	7,40%	-	-
Caixa	0,2%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
<b>Total</b>					<b>9,1</b>	<b>5,9</b>

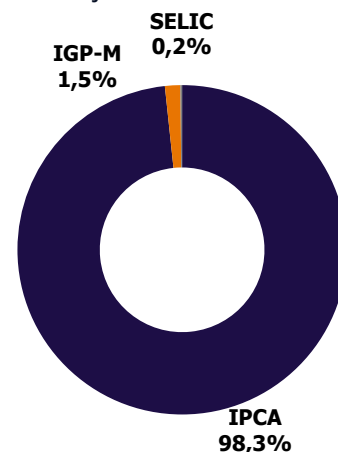
### ALOCAÇÃO POR SETOR



### ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO

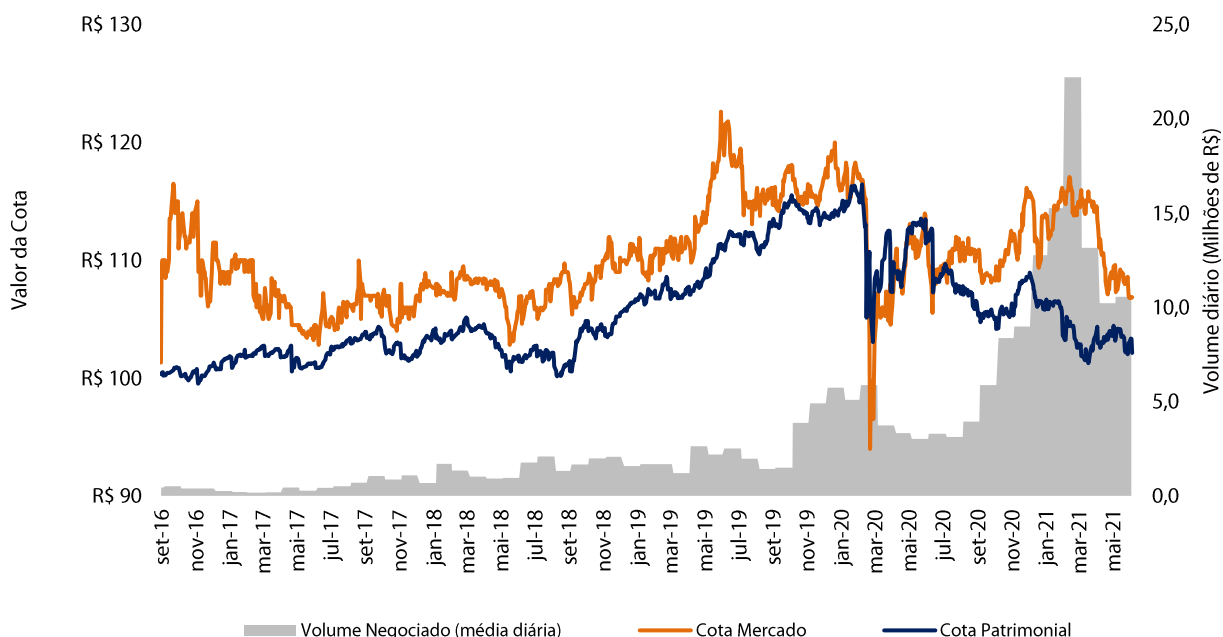


### ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 221,64 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 10,55 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.

DRE (R\$ milhões)	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
(+) Resultado CRI	15,3	34,1	28,9	34,0	45,8	58,3	63,0	57,8	50,7	62,9	56,8	54,4
(+) Resultado FII	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	2,3	0,6	1,0	0,9	0,7
(+) Resultado LCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado Instr. Caixa	0,1	0,2	0,4	0,6	0,7	0,5	0,6	0,8	0,9	0,6	0,7	0,5
(-) Despesas	-3,4	-3,0	-3,1	-3,3	-3,4	-3,9	-3,8	-3,6	-4,6	-3,9	-4,8	-5,8
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>12,1</b>	<b>31,2</b>	<b>26,2</b>	<b>31,3</b>	<b>43,0</b>	<b>56,5</b>	<b>60,3</b>	<b>57,3</b>	<b>48,9</b>	<b>60,6</b>	<b>53,7</b>	<b>49,7</b>
Distribuição no mês	23,1	25,5	26,4	29,1	40,6	54,8	59,9	56,6	48,1	47,1	53,3	51,8
<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>0,36</b>	<b>0,91</b>	<b>0,73</b>	<b>0,80</b>	<b>1,06</b>	<b>1,39</b>	<b>1,27</b>	<b>1,21</b>	<b>1,03</b>	<b>1,28</b>	<b>1,13</b>	<b>1,05</b>
Distribuição por cota (R\$) <sup>4</sup>	0,70	0,75	0,74	0,75	1,00	1,35	1,27	1,20	1,02	1,00	1,13	1,10

\* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,87/cota

## Rendimentos Mensais

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

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			6ª Emissão R\$ 105,88			7ª Emissão R\$ 106,41		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
<b>Jun.21</b>	<b>1,10</b>	<b>0,30%</b>	<b>1,10%</b>	<b>361%</b>	<b>424%</b>	<b>1,04%</b>	<b>341%</b>	<b>401%</b>	<b>1,03%</b>	<b>339%</b>	<b>399%</b>
Mai.21	1,13	0,27%	1,13%	423%	497%	1,07%	399%	470%	1,06%	397%	467%
Abr.21	1,00	0,21%	1,00%	481%	566%	0,94%	455%	535%	0,94%	452%	532%
Mar.21	1,02	0,20%	1,02%	515%	606%	0,96%	486%	572%	0,96%	484%	569%
Fev.21	1,20	0,13%	1,20%	892%	1049%	1,13%	842%	991%	1,13%	838%	986%
Jan.21	1,27	0,15%	1,27%	850%	999%	1,20%	802%	944%	1,19%	798%	939%
Dez.20	1,35	0,16%	1,35%	821%	965%	1,28%	775%	912%	1,27%	771%	907%
Nov.20	1,00	0,15%	1,00%	669%	787%	0,94%	632%	743%	0,94%	629%	740%
Out.20	0,75	0,16%	0,75%	478%	562%	0,71%	451%	531%	0,70%	449%	528%
Set.20	0,74	0,16%	0,74%	471%	555%	0,70%	445%	524%	0,70%	443%	521%
Ago.20	0,75	0,16%	0,75%	466%	548%	0,71%	440%	518%	0,70%	438%	515%
Jul.20	0,70	0,19%	0,70%	360%	424%	0,66%	340%	400%	0,66%	338%	398%

1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acessar o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea.

## Carteira de Ativos

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

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	17B0060409	Electrolux	APICE	IGPM +	7,49%	8,27%	36,5	36,1	0,8%
2	CRI	17B0060420	Electrolux	APICE	IGPM +	7,49%	8,27%	36,5	36,1	0,8%
3	CRI	17G0840108	BR Properties	APICE	IPCA +	7,23%	5,98%	32,2	36,0	0,7%
4	CRI	17G0840116	BR Properties	APICE	IPCA +	7,23%	5,98%	12,9	14,4	0,3%
5	CRI	17G0840154	BR Properties	APICE	IPCA +	7,23%	5,98%	32,2	36,0	0,7%
6	CRI	16A0630092	Ed. Cidade Jardim	RBSC	IPCA +	6,54%	5,95%	60,4	61,0	1,3%
7	CRI	17G0877219	Ed. Cidade Jardim	RBSC	IPCA +	6,54%	5,95%	60,4	61,0	1,3%
8	CRI	17I0181533	Ed. EZ Tower	RBSC	IPCA +	6,50%	7,38%	75,4	73,1	1,5%
9	CRI	17I0141694	Ed. EZ Tower	RBSC	IPCA +	6,50%	7,38%	75,4	73,1	1,5%
10	CRI	17I0142307	Souza Cruz	ISEC	IPCA +	6,95%	6,30%	54,6	54,3	1,1%
11	CRI	17I0142635	Souza Cruz	ISEC	IPCA +	6,95%	6,30%	54,6	54,3	1,1%
12	CRI	19I0275534	Shopping Paralela	CIBR	IPCA +	6,90%	7,91%	46,1	43,4	0,9%
13	CRI	18C0803963	Shopping Paralela	CIBR	IPCA +	6,90%	7,87%	48,3	45,7	0,9%
14	CRI	18G0705308	Ed. Plaza Iguatemi	NOVA	IPCA +	7,25%	8,22%	44,2	42,1	0,9%
15	CRI	18H0104549	CD Guarulhos	RBSC	IPCA +	7,25%	7,25%	110,5	110,5	2,3%
16	CRI	18H0104568	CD Cabreúva	RBSC	IPCA +	7,25%	7,25%	166,8	166,8	3,5%
17	CRI	18J0797066	Catarina Fashion Outlet	APICE	IPCA +	7,47%	7,76%	137,2	133,6	2,8%
18	CRI	18J0796632	Shopping Cidade Jardim	APICE	IPCA +	7,47%	7,76%	84,5	80,8	1,7%
19	CRI	19A1316806	Ed. Eldorado	RBSC	IPCA +	6,40%	6,96%	137,1	134,3	2,8%
20	CRI	19B0168093	Ed. BFC	RBSC	IPCA +	6,40%	7,72%	29,1	27,7	0,6%
21	CRI	19E0311712	JHSF Malls	APICE	IPCA +	5,63%	5,19%	318,1	336,6	7,0%
22	CRI	19F0210606	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,25%	8,35%	100,4	80,7	1,7%
23	CRI	19F0211868	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,25%	8,31%	82,0	73,0	1,5%
24	CRI	19G0161450	Galpão Cajamar	GAIA	IPCA +	6,00%	8,54%	158,4	123,9	2,6%
25	CRI	19G0312147	Lajes Faria Lima	HBTS	IPCA +	5,51%	6,71%	76,8	71,0	1,5%
26	CRI	19L0882447	Lajes Faria Lima	RBSC	IPCA +	5,10%	6,52%	214,0	225,7	4,7%
27	CRI	19L0882449	Lajes Faria Lima	RBSC	IPCA +	5,10%	6,52%	244,4	197,7	4,1%
28	CRI	19L0882468	Shp Balneário	True	IPCA +	5,00%	8,29%	230,2	189,3	3,9%
29	CRI	19L0882396	Portfólio Ed. Corporativos	RBSC	IPCA +	5,55%	8,48%	126,3	109,8	2,3%
30	CRI	19L0882397	Portfólio Ed. Corporativos	RBSC	IPCA +	5,55%	8,48%	84,2	73,2	1,5%
31	CRI	19K0008080	Desenvolv. Ed. Corp. AAA	True	IPCA +	5,05%	8,17%	129,7	113,2	2,3%
32	CRI	19K0008251	Desenvolv. Ed. Corp. AAA	True	IPCA +	5,05%	8,17%	129,7	113,2	2,3%
33	CRI	20I0719744	Shopping Praia de Belas	HBTS	IPCA +	5,35%	6,10%	26,3	25,1	0,5%
34	CRI	20I0815541	Shopping Boulevard Belém	RBSC	IPCA +	5,45%	6,22%	59,9	56,8	1,2%
35	CRI	20F0689770	GPA	BARI	IPCA +	5,31%	5,49%	68,8	71,2	1,5%
36	CRI	20E0031084	GPA	BARI	IPCA +	5,48%	5,64%	6,1	6,1	0,1%
37	CRI	20G0703083	GPA	BARI	IPCA +	5,00%	5,57%	63,8	61,9	1,3%
38	CRI	20J0894746	Ed. Haddock 347	RBSC	IPCA +	5,58%	5,58%	26,7	26,7	0,6%
39	CRI	20K0699593	BRF	ISEC	IPCA +	5,50%	5,71%	7,5	7,5	0,2%
40	CRI	20K0571487	CD Via Varejo	ISEC	IPCA +	5,46%	5,34%	149,5	149,9	3,1%
41	CRI	20L0483122	Creditas	VERT	IPCA +	6,00%	7,14%	32,1	29,9	0,6%
42	CRI	20L0456514	Ed. iTower	ISEC	IPCA +	5,65%	5,59%	89,2	89,8	1,9%
43	CRI	20L0698323	Ed. Cidade Jardim e Ed. E-Tower	True	IPCA +	5,00%	6,59%	50,7	47,6	1,0%
44	CRI	20L0673034	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,00%	7,40%	52,3	48,0	1,0%
45	CRI	21A0677775	Ed. Lead	GAIA	IPCA +	6,00%	7,12%	25,9	24,3	0,5%

1. Taxa praticada na aquisição do ativo.

2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de especificação do administrador.

RBSC - RB Capital Securitizadora  
BRAZ - Brazilian Securities  
NOVA - Nova Securitização  
HBTS - Habitasec Securitizadora  
TRUE - True Securitizadora

GAIA - Gaia Securitizadora  
VERT - Vert Securitizadora  
ISEC - Isec Securitizadora  
CIBR - Cibrasec  
BARI - Barigui Securitizadora

APICE - Ápice Securitizadora

## Carteira de Ativos

Ao término do mês, o Fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e LCI:

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
46	<b>CRI</b>	21A0709253	BRF	ISEC	IPCA +	5,25%	5,21%	61,3	61,6	1,3%
47	<b>CRI</b>	21B0666971	CD GRU	True	IPCA +	6,25%	6,81%	26,6	25,9	0,5%
48	<b>CRI</b>	21A0772862	Projeto Francisco Dias Velho	VERT	IPCA +	8,00%	8,00%	10,9	10,5	0,2%
49	<b>CRI</b>	19H0235501	Rede D'or	TRUE	IPCA +	4,77%	6,24%	76,1	70,1	1,5%
50	<b>CRI</b>	21A0772861	Projeto Manuel da Nóbrega	VERT	IPCA +	8,00%	8,00%	51,1	50,3	1,0%
51	<b>CRI</b>	21C0749580	Edifício Souza Aranha	RBSC	IPCA +	6,20%	6,37%	43,0	42,6	0,9%
52	<b>CRI</b>	21C0789243	Helbor	TRUE	IPCA +	5,75%	6,13%	51,1	50,8	1,1%
53	<b>CRI</b>	21D0733768	CRI Edifício JML 747	RBSC	IPCA +	6,08%	6,43%	95,8	92,1	1,9%
54	<b>CRI</b>	21E0030495	CD Cabreúva 2	RBSC	IPCA +	7,25%	7,55%	34,3	33,8	0,7%
55	<b>CRI</b>	21E0407810	Gazit Malls	True	IPCA +	5,89%	5,88%	127,3	127,4	2,6%
56	<b>CRI</b>	21E0076526	Creditas VII	VERT	IPCA +	6,25%	6,31%	32,4	32,3	0,7%
57	<b>CRI</b>	21E0705657	CD SBC e Extrema	ISEC	IPCA +	6,00%	6,09%	182,0	182,0	3,8%
58	<b>CRI</b>	21F0097247	FL Plaza - Curto	ISEC	IPCA +	5,50%	5,68%	134,6	134,6	2,8%
59	<b>CRI</b>	21F0097589	FL Plaza - Longo	ISEC	IPCA +	5,80%	5,86%	145,1	145,1	3,0%
60	<b>CRI</b>	21F1057167	Creditas VIII	VERT	IPCA +	6,80%	6,80%	15,8	15,8	0,3%
61	<b>FII</b>	ERCR11	FII Estoque Res. e Com. RJ	-	IPCA +	7,40%	7,40%	60,9	60,9	1,3%
62	<b>Cx.</b>	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	8,4	8,4	0,2%
<b>Total</b>							<b>5.045,1</b>	<b>4.816,7</b>	<b>100,0%</b>	

1. Taxa praticada na aquisição do ativo.

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

RBSC - RB Capital Securitizadora  
BRAZ - Brazilian Securities  
NOVA - Nova Securitização  
HBTS - Habitasec Securitizadora  
TRUE - True Securitizadora

GAIA - Gaia Securitizadora  
VERT - Vert Securitizadora  
ISEC - Isec Securitizadora  
CIBR - Cibrasec  
BARI - Barigui Securitizadora

APICE - Ápice Securitizadora

## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Electrolux</b>	1,6%	Indústria	PR	O CRI é baseado em um contrato de Locação na modalidade "BTS", de um centro logístico para a Electrolux, empresa com baixo risco de crédito e boas métricas operacionais.	AF e Aval	75%
<b>SEB Group</b>	0,1%	Indústria	RJ	O CRI é baseado em galpões logísticos locados em contratos de longo-prazo na modalidade BTS para o Grupo Seb (detentor da marca Arno dentre outras); a devedora possui boas métricas de crédito	AF e CF	50%
<b>BR Properties</b>	3,9%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em Edifícios Corporativos detidos pela BR Properties, com baixo LTV e co-obrigação da Companhia.	AF e CF	50%
<b>Ed Cidade Jardim</b>	2,9%	Edifícios Corporativos	SP	A operação é baseada em um Edifício Corporativo AAA localizado no Itaim, com 100% de ocupação, detidas pelo BC Fund FII. A operação tem LTV adequado.	AF e CF	65%
<b>Ed EZ Tower</b>	3,5%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em Edifício Corporativo AAA adquirido por um investidor de primeira linha. O ativo possui alta ocupação, sendo a sede de importantes empresas de saúde e seguros. Conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	70%
<b>Souza Cruz</b>	2,7%	Indústria	RS	CRI baseado em um galpão logístico locado em contrato de Longo-Prazo para a Souza Cruz, empresa muito capitalizada e com ótimas métricas de crédito	AF e CF	75%
<b>HSI Paralela</b>	2,1%	Shopping Centers	BA	O CRI é baseado em um shopping maduro e bem localizado na cidade de Salvador-BA. A operação tem um pacote de garantias robustos e baixo LTV	AF, CF e FR	50%
<b>Ed Plaza Iguatemi</b>	1%	Edifícios Corporativos	SP	O CRI é baseado em Edifício Corporativo AAA no Itaim, localizado em frente ao Shp Iguatemi. A operação possui LTV adequado e forte cobertura de recebíveis.	AF, CF, FR e Aval	65%
<b>Galpões Cabreúva e Guarulhos</b>	6,7%	Galpões Logísticos	SP	CRI baseado em galpões logísticos com boa ocupação e baixo LTV, adquiridos por um investidor canadense. Conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados	AF, AF de Cotas e CF	65%
<b>XP Malls Shoppings</b>	7,1%	Shopping Centers	SP	CRI baseado em Shoppings centers de primeira linha, estabilizados e com baixo LTV, com destaque para o Cidade Jardim e o Catarina Outlet.	AF, CF e FR	45%
<b>Brookfield Eldorado Flamengo BFC e Morumbi</b>	3,9%	Edifícios Corporativos	SP e RJ	CRI baseado em Edifícios Corporativos AAA localizados na Marginal Pinheiros e na Avenida Paulista. A operação conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	65%
<b>JHSF Malls</b>	7,5%	Shopping Centers	SP, BA e AM	CRI baseado em shoppings estabilizados e com baixo LTV, detidos pela JHSF Malls. Conta com covenants financeiros e imobiliários robustos.	AF, CF e FR	50%
<b>Ed Lead - HBR Realty</b>	4,5%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em um Edifício Corporativo AAA, localizado na Av Faria Lima, 100% ocupado. Possui LTV adequado	AF e CF	70%
<b>Ed Lead - Toledo Ferrari</b>	1,7%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em um Edifício Corporativo AAA, localizado na Av Faria Lima, 100% ocupado. Possui LTV adequado	AF e CF	70%
<b>GLP Cajamar</b>	5,9%	Galpões Logísticos	SP	CRI baseado em um Galpão Logístico 100% locado para o Mercado Livre, detido por um investidor de primeira linha. Possui um LTV adequado e mecanismos de controle	AF e CF	70%

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

## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	% do PL	Sector	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Partage</b>	11,5%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em Edifícios no Itaim, detidos por uma empresa patrimonialista de primeira linha e bastante capitalizada.	AF e CF	60%
<b>GTIS Extra</b>	5,2%	Desenvolvimento	SP	CRI baseado em um desenvolvimento de Edifício Corporativo AAA, contando com robusto pacote de garantias e mecanismos de controle.	AF, CF e FR	50%
<b>Almeida Júnior</b>	4,4%	Shopping Centers	SC	CRI baseado em um shopping dominante e maduro, detido pela Almeida Jr (principal empresa de shoppings de Santa Catarina). Conta com covenants AF, CF, FR e Aval e mecanismos de controle adequados	65%	
<b>Cerberus</b>	4,4%	Edifícios Corporativos	SP	CRI Senior, baseado em um portfólio diversificado de Edifícios Corporativos. Conta com LTV adequado e fortes mecanismos de controle.	AF, CF e FR	65%
<b>Shopping Praia de Belas</b>	0,6%	Shopping Centers	RS	CRI baseado no empreendimento Shopping Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre. Conta com o aval dos acionistas, um fundo de reserva, o ativo e seus recebíveis como garantia.	AF, CF, FR e Aval	50%
<b>Shopping Boulevard Belém</b>	1,3%	Shopping Centers	PA	O CRI é baseado no empreendimento Shopping Boulevard Belém, na cidade de Belém. A operação conta com as garantias de a constituição de um fundo de reserva, a alienação fiduciária de parte do ativo, a cessão fiduciária dos recebíveis e o aval dos acionistas.	AF, CF, FR e Aval	60%
<b>GPA</b>	2,7%	Varejo	SP	O CRI é baseado em um contrato de venda e arrendamento da companhia de lojas de supermercados. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de imóveis e de SPEs, fundo de reserva, fundo de despesas e promessa de cessão fiduciária de novas locações futuras.	AF, CF, FR, FD e Aval	61%
<b>Ed. Haddock 347</b>	0,6%	Lajes Corporativas	SP	CRI exclusivo baseado em um edifício corporativo localizado na região da Avenida Paulista (São Paulo-SP). O CRI conta com garantia do edifício corporativo.	AF, CF e FR	60%
<b>BRF</b>	1%	Alimentos	BA	CRI baseado em um galpão refrigerado localizado Salvador - BA, atualmente locado para BRF sob contrato atípico. O CRI conta com garantia AF e CF do ativo logístico.		52%
<b>CD Via Varejo</b>	3,0%	Galpões Logísticos	RJ	CRI baseado em um centro de distribuição localizado Campo Grande - RJ, atualmente locado para Via Varejo sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF, CF e FR	60%
<b>Cota Sênior do FII Estoque Residencial e Comercial RJ</b>	1,7%	Fundo Imobiliário	RJ	Essa operação é baseada na aquisição, com descontos relevantes, de unidades residenciais e comerciais prontas na cidade do Rio de Janeiro, sendo 4 ativos residenciais e 3 ativos comerciais, incorporados e construídos pela Even. O retorno é realizado com base nas vendas das unidades desses ativos onde a Cota Sênior tem prioridade integral nos recebimentos e remuneração alvo de IPCA + 7,40% .	Imóveis no RJ	-
<b>Ed. iTower</b>	1,7%	Lajes Corporativas	SP	O CRI é baseado no Ed. iTower, situado na cidade de São Paulo. Essa operação conta como garantia a alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária.	AF e CF	60%
<b>Creditas VI</b>	0,8%	Residencial	Vários estados	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza Sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	40%
<b>Ed. Cidade Jardim e Ed. E-Tower</b>	1,1%	Lajes Corporativas	SP	CRI exclusivo baseado em dois edifícios corporativos, Ed. Cidade Jardim e o Ed. E-Tower, localizados no eixo Itaim-Vila Olimpia em São Paulo-SP. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos ativos e cessão fiduciária.	AF e CF	60%
<b>BRF 2</b>	1,2%	Alimentos	PE	CRI baseado na aquisição, por um fundo logístico, de um galpão refrigerado locado para a BRF sob contrato atípico, localizado no estado de Pernambuco. A operação conta com um conjunto de garantias que inclui a alienação fiduciária do galpão e uma fiança bancária.	AF e Fiança	35%
<b>CD GRU</b>	0,5%	Galpões Logísticos	SP	CRI baseado na aquisição, por um fundo imobiliário, de um centro de distribuição localizado em Guarulhos, plenamente ocupado. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de 100% dos ativos, cessão fiduciária dos recebíveis e fundo de reserva.	AF, CF e FR	55%

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



## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Projeto Francisco Dias Velho</b>	0,3%	Residencial	SP	Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial "Francisco Dias Velho", na cidade de São Paulo. O CRI possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, a alienação fiduciária de cotas de SPEs e a cessão fiduciária de um percentual dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto.	AF e CF	-
<b>Rede D'or</b>	2,9%	Hospitalar	SP e DF	Operação baseada na cessão de fração dos créditos de quatro contratos atípicos de hospitais locados pela empresa Rede D'or. O CRI possui como garantia as alienações fiduciárias do Hospital São Luiz Morumbi (SP), do Hospital Santa Luzia (DF) e do Hospital Coração (DF).	AF	
<b>Projeto Manuel da Nóbrega</b>	1,0%	Residencial	SP	Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial "Manuel da Nóbrega", na cidade de São Paulo. O CRI possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, a alienação fiduciária de cotas de SPEs e a cessão fiduciária de um percentual dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto.	AF e CF	-
<b>Ed. Souza Aranha</b>	0,9%	Edifícios Corporativos	SP	Operação baseada na aquisição, por um fundo imobiliário, de duas lajes corporativas na cidade de São Paulo e uma na cidade de Porto Alegre. O CRI é garantido pela alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária de recebíveis, e possui um covenant LTV máximo de 65%, além de um fundo de reserva.	AF, CF e FR	60%
<b>Helbor</b>	1,0%	Incorporação	SP	CRI corporativo com risco da incorporadora Helbor, com remuneração atrativa e bons mecanismos de controle.	-	-
<b>Ed. JML 747</b>	1,9%	Residencial	SP	CRI baseado na exploração de unidades residenciais do Edifício JML 747, localizado na cidade de São Paulo. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e aval dos acionistas.	AF, CF, FR e Aval	65%
<b>Gazit Malls</b>	2,6%	Shopping Center	SP	Operação baseada na atividade de cinco shoppings localizados no estado de São Paulo e detidos pelo FII Gazit Malls. O CRI conta com garantia da cessão fiduciária dos recebíveis desses Shoppings e um fundo de reserva.	CF	40%
<b>Creditas VII</b>	0,7%	Residencial	Vários	CRI sênior baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	40%
<b>CD Cabreúva 2</b>	0,7%	Logístico	SP	CRI baseado em um galpão logístico com boa ocupação e baixo LTV, localizado em Cabreúva-SP, adquirido recentemente por um fundo imobiliário. A operação conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados.	AF, AF de Cotas e CF	60%
<b>CD Extrema e SBC</b>	3,7%	Logístico	SP e MG	CRI baseado na aquisição de dois galpões logísticos por um fundo imobiliário. Os ativos estão localizados nas cidades de São Bernardo do Campo - SP e Extrema - MG e plenamente ocupados, sendo o último por um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") até 2030. A operação conta como garantias a alienação fiduciária dos galpões, a cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	60%
<b>Ed. FL Plaza</b>	5,8%	Escritórios	SP	A operação é baseada na aquisição do Ed. FL Plaza por um fundo de investimento imobiliário, com um LTV inicial de 55%. O ativo garantia da operação foi recém inaugurado, sendo um dos escritórios mais novos da região da Faria Lima, com excelentes especificações técnicas. O CRI conta com as garantias de cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária do imóvel e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	60%
<b>Creditas VIII</b>	0,3%	Residencial	Vários	CRI sênior baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~44%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	44%

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

## DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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

