

CNPJ: 35.864.448/0001-38

Kinea

uma empresa

**KNSC11**

Kinea Securities

Novembro 2021

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").

**R\$ 717 milhões**

Patrimônio líquido

**38.624**

Número de cotistas

**R\$ 1,40 /cota**

Dividendos a pagar em 13/12/21

**R\$ 90,40**

Cota patrimonial em 30/11/21

**R\$ 95,48**

Cota mercado em 30/11/21

**R\$ 3,31 milhões**

Média diária de liquidez

**Palavra do gestor**

Ao final de novembro, o Fundo apresentava alocação em ativos-alvo equivalente a 98,9% do seu patrimônio. A parcela remanescente, de 1,9%, está alocada em instrumentos de caixa.

No mês o fundo fez uma alocação no CRI Helbor II, cujo devedor é a incorporadora Helbor. Essa alocação teve um volume total de R\$ 12,5 milhões e taxa de CDI + 3,00%. A operação tem prazo de 3 anos e conta com garantia de alienação fiduciária de cotas de empreendimentos desenvolvidos pela Helbor.

Os dividendos referentes a novembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/12/2021, serão de R\$ 1,40 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,47% considerando uma cota média de ingresso, de R\$ 94,98, que corresponde a 251% da taxa DI do período.

Para uma melhor orientação dos investidores, destacamos 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 novembro (a serem distribuídos aos investidores em dezembro) refletem a variação do IPCA referente aos meses de setembro (1,16%) e outubro (1,25%). Consequentemente, a apuração de resultados referente ao mês de dezembro (a ser distribuída em janeiro) refletirá as variações do IPCA relativas aos meses de outubro e novembro. Nesse sentido, a rentabilidade do fundo vem sendo positivamente impactada pelo maior patamar de inflação (IPCA) observado nos últimos meses. Analogamente, é importante destacar que, caso haja um arrefecimento no processo inflacionário, o fundo passará a distribuir menores patamares de dividendos.

(...)

Rentabilidade

**251%**

do CDI líquido de IR

**28/10/2020**

início do fundo

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

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

adminstrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

(...)

Adicionalmente, a parcela pós-fixada da carteira do Fundo estava sendo negativamente afetada nos últimos meses em virtude do baixo patamar da taxa base de juros (Selic). Por outro lado, a mudança do ambiente macroeconômico e a conseqüente perspectiva de taxas de juros elevadas em 2022 irão contribuir para um incremento na rentabilidade do veículo. Em outubro, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central elevou a Selic para 7,75% ao ano. Vale destacar que novas altas são amplamente esperadas pelo mercado para as próximas reuniões.

Destacamos que a carteira de ativos do Fundo permanece adimplente em todas as suas obrigações. Para informações detalhadas sobre as operações, vide seção "Resumo dos Ativos". Por fim, recomendamos também o vídeo mensal com os comentários da gestão, cujo link segue abaixo:



Vídeo de Análise:  
FIIIs de CRI

**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

## Resumo da Carteira

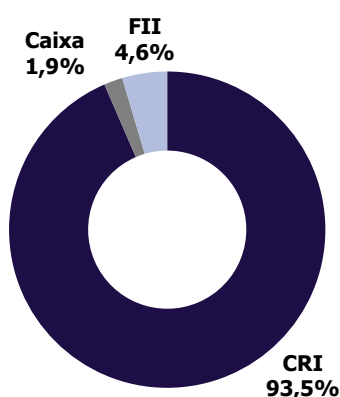
Os dados da carteira serão atualizados diariamente na página do [Kinea Securities](#), na seção "Cota Diária".

Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI	10,1%	CDI +	6,68%	6,73%	4,2	0,0
CRI	83,4%	Inflação +	7,45%	6,51%	9,9	5,7
Cotas de FII	4,6%	-	9,89%	9,89%	-	-
Caixa	1,9%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
<b>Total</b>					<b>9,6</b>	<b>5,3</b>

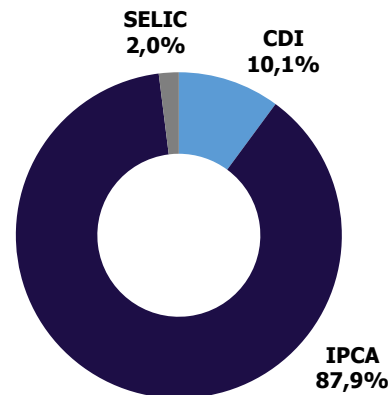
### ALOCAÇÃO POR SETOR



### ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO

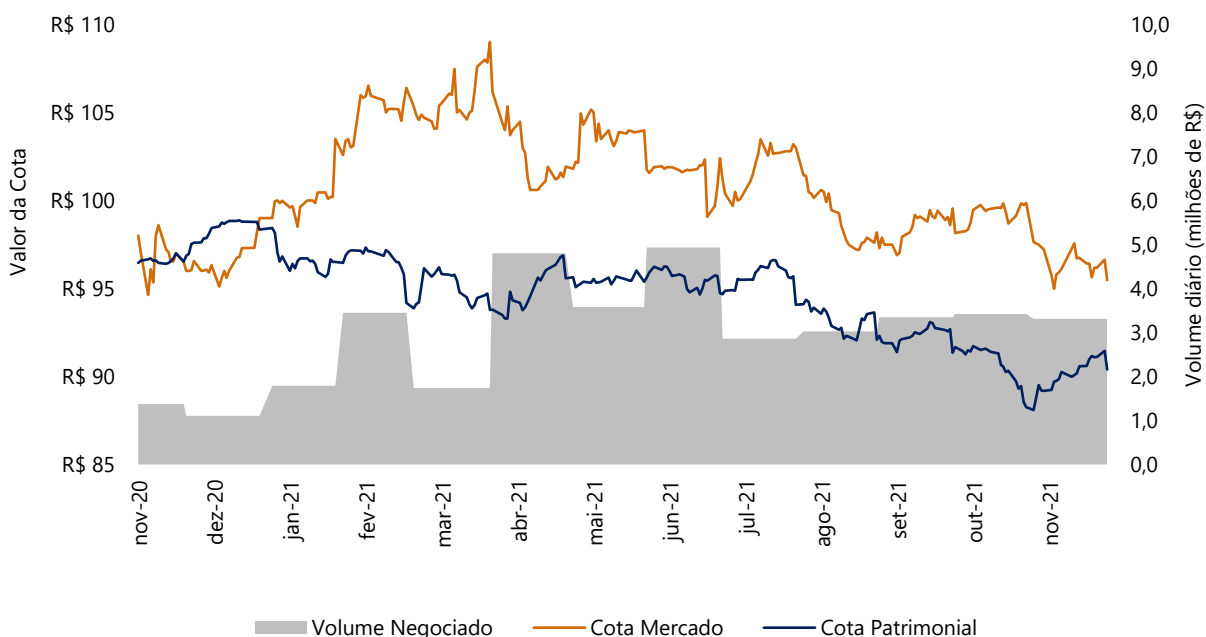


### ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 66,12 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 3,31 milhões



### 1. Dividend Yield Médio esperado para os próximos 12 Meses

## 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)	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21
(+) Resultado CRI	2,6	3,6	2,9	2,6	2,7	4,2	6,0	6,6	8,0	9,8	11,0	11,9
(+) Resultado FII	0,0	0,1	0,4	0,1	0,2	0,2	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4
(+) 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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
(-) Despesas	-0,3	-0,3	-0,2	-0,3	-0,3	-0,7	-0,7	-0,8	-1,0	-1,1	-1,3	-1,3
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>2,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>3,9</b>	<b>5,9</b>	<b>6,3</b>	<b>7,4</b>	<b>9,2</b>	<b>10,3</b>	<b>11,1</b>
Distribuição no mês	2,3	3,4	2,8	2,4	2,4	3,2	6,1	6,4	7,4	9,2	10,3	11,1
<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>0,88</b>	<b>1,28</b>	<b>1,15</b>	<b>0,92</b>	<b>0,95</b>	<b>0,60</b>	<b>0,91</b>	<b>0,98</b>	<b>1,14</b>	<b>1,19</b>	<b>1,29</b>	<b>1,40</b>
Distribuição por cota (R\$) <sup>4</sup>	0,88	1,28	1,08	0,91	0,93	1,00	0,95	1,00	1,15	1,24	1,30	1,40

\* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,07/cota

## Rendimentos Mensais

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

Período	Valores de referência		Cota Média de Ingresso R\$ 94,98		
	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Nov.21	1,40	0,59%	1,47%	251%	296%
Out.21	1,30	0,48%	1,37%	285%	335%
Set.21	1,24	0,44%	1,31%	298%	350%
Ago.21	1,15	0,42%	1,21%	285%	336%
Jul.21	1,00	0,36%	1,05%	296%	348%
Jun.21	0,95	0,30%	1,00%	328%	386%
Mai.21	1,00	0,27%	1,05%	394%	463%
Abr.21	0,93	0,21%	0,98%	471%	554%
Mar.21	0,91	0,20%	0,96%	483%	569%
Fev.21	1,08	0,13%	1,14%	845%	994%
Jan.21	1,28	0,15%	1,35%	901%	1061%
Dez.20	0,88	0,16%	0,93%	563%	663%

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	INDEXADOR	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% da CARTEIRA	
1	CRI	21D0001404	Castelo Branco Office Park	ISEC	IPCA +	5,50%	5,97%	56,7	55,2	7,7%
2	CRI	21E0407330	SuperFrio	TRUE	IPCA +	6,15%	7,78%	42,4	39,6	5,5%
3	CRI	21H0012919	Le Biscuit	VIRG	IPCA +	7,16%	6,39%	31,8	33,0	4,6%
4	CRI	20F0689770	GPA	BARI	IPCA +	5,29%	5,78%	27,2	27,3	3,8%
5	CRI	21E0407810	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	5,89%	6,25%	27,4	26,6	3,7%
6	CRI	21B0667100	CD GRU	TRUE	IPCA +	6,25%	7,69%	28,7	26,6	3,7%
7	CRI	20J0894746	Ed. Haddock 347	RBSC	IPCA +	5,58%	5,79%	25,6	25,2	3,5%
8	CRI	21F0968392	Ed. Fujitsu	RBSC	IPCA +	6,00%	7,13%	26,6	24,8	3,5%
9	CRI	21G0186913	Fibra Experts	TRUE	IPCA +	6,26%	7,96%	21,0	20,1	2,8%
10	CRI	21F1057167	Creditas VIII Sr	VERT	IPCA +	6,80%	7,95%	24,1	19,9	2,8%
11	CRI	21E0076526	Creditas VII Sr	VERT	IPCA +	6,25%	7,44%	23,3	19,7	2,7%
12	CRI	21A0772858	Projeto Jorge Tibiriçá	VERT	IPCA +	8,00%	8,00%	20,2	17,7	2,5%
13	CRI	20L0456514	Ed. iTower	ISEC	IPCA +	5,70%	6,80%	17,2	15,9	2,2%
14	CRI	21H0001405	Casa & Vídeo	VIRG	IPCA +	7,36%	7,80%	15,6	15,4	2,1%
15	CRI	21F0097247	FL Plaza - Curto	ISEC	IPCA +	5,50%	7,03%	16,1	15,1	2,1%
16	CRI	21F0097589	FL Plaza - Longo	ISEC	IPCA +	5,80%	6,92%	16,1	14,9	2,1%
17	CRI	20L0483122	Creditas VI Sr	VERT	IPCA +	6,00%	8,31%	17,5	14,9	2,1%
18	CRI	21F1035597	Cassol	TRUE	IPCA +	5,50%	6,58%	15,5	14,7	2,1%
19	CRI	20K0571487	CD Via Varejo	ISEC	IPCA +	5,54%	5,84%	14,7	14,4	2,0%
20	CRI	21E0076615	Creditas VII Mez	VERT	IPCA +	8,00%	9,30%	15,3	14,2	2,0%
21	CRI	19E0311712	JHSF Malls	TRUE	IPCA +	5,13%	6,28%	14,3	13,8	1,9%
22	CRI	20I0815541	Shopping Boulevard Belem Sr	RBSC	IPCA +	5,45%	7,33%	15,5	13,7	1,9%
23	CRI	21I0280212	Creditas X Sr	VERT	IPCA +	7,19%	7,64%	13,2	12,9	1,8%
24	CRI	21D0543881	Alpha II	VERT	IPCA +	10,50%	11,95%	13,5	12,6	1,8%
25	CRI	21G0688200	São Quirino	VERT	IPCA +	8,25%	9,80%	12,0	11,6	1,6%
26	CRI	21D0543841	Smart Connect	VERT	IPCA +	10,50%	11,99%	11,9	11,1	1,5%
27	CRI	21D0544065	Golf 4	VERT	IPCA +	10,50%	11,91%	10,3	9,7	1,3%
28	CRI	21D0543872	Granja SP2	VERT	IPCA +	10,50%	12,02%	10,1	9,4	1,3%
29	CRI	20L0710122	Shopping Paralela	ISEC	IPCA +	7,05%	9,82%	8,8	7,8	1,1%
30	CRI	20K0699593	BRF	VIRG	IPCA +	5,50%	5,78%	7,2	7,2	1,0%
31	CRI	20I0815543	Shopping Boulevard Belem Jr	RBSC	IPCA +	7,21%	9,24%	7,1	6,3	0,9%
32	CRI	21G0688160	Luis Gatti	VERT	IPCA +	8,25%	9,80%	6,5	6,3	0,9%
33	CRI	21F1057194	Creditas VIII Mez	VERT	IPCA +	8,55%	9,76%	7,2	6,3	0,9%
34	CRI	21H0921820	Cidade Matarazzo	TRUE	IPCA +	6,50%	7,10%	6,3	6,1	0,9%
35	CRI	20J0837185	Creditas V Sr	VERT	IPCA +	6,50%	6,40%	5,1	5,2	0,7%
36	CRI	20L0483126	Creditas VI Mez	VERT	IPCA +	8,00%	10,47%	3,5	3,0	0,4%
37	CRI	21I0280476	Creditas X Mez	VERT	IPCA +	9,00%	9,47%	2,3	2,3	0,3%
38	CRI	14C0072810	BR Malls	RBSC	IPCA +	5,75%	6,16%	0,8	0,8	0,1%
39	CRI	21D0524654	Construtora Capital Jr	TRUE	CDI +	7,72%	7,72%	24,6	24,6	3,4%
40	CRI	20J0812343	Ed. Luna	ISEC	CDI +	6,00%	6,00%	22,6	22,6	3,1%
41	CRI	21K0938631	Helbor II	BARI	CDI +	3,00%	3,00%	12,5	12,5	1,7%
42	CRI	20I0620356	Tecnisa	TRUE	CDI +	6,00%	5,62%	8,0	7,9	1,1%
43	CRI	21D0524613	Construtora Capital Sr	TRUE	CDI +	6,00%	6,00%	2,5	2,5	0,3%
44	FII	TSER11	FII Tishman	-	N/A	9,00%	9,00%	24,2	24,2	3,4%
45	FII	ERCR11	Estoque Res. e Com. RJ FII	-	IPCA +	7,40%	7,40%	8,7	8,7	1,2%
46	Cx.		Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	13,7	13,7	1,9%
<b>Total</b>							<b>755,6</b>	<b>718,2</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.

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

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

APIC - Ápice Securitizadora  
VIRG - Virgo Securitizadora  
OPEA - Opea Capital Securitizadora

Planilha de Fundamentos

## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV	
<b>Alpha II</b>	Residencial	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	-
<b>BRF</b>	Logístico	PE	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	48%
<b>Casa &amp; Vídeo</b>	Varejo	RJ	Operação com risco de crédito corporativo da varejista Casa & Vídeo. A operação conta como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e possui covenants financeiros robustos.	CF	-
<b>Cassol</b>	Logístico	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	65%
<b>Castelo Branco Office Park</b>	Escritórios	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	60%
<b>CD GRU</b>	Logístico e Escritório	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	60%
<b>CD Via Varejo</b>	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>Cidade Matarazzo</b>	Residencial	SP	Operação baseada na aquisição de unidades residenciais por um fundo imobiliário. As unidades fazem parte do Edifício Mata Atlântica no recém construído complexo de alto padrão "Cidade Matarazzo", na cidade de São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis sendo adquiridos, cessão fiduciária dos recebíveis da exploração econômica das unidades e fundo de reserva..	AF, CF e F	70%
<b>Construtora Capital</b>	Residencial e Comercial	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	65%
<b>Cota Sênior do FII Estoque Residencial e Comercial RJ</b>	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	-

\* 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

Devedor / Ativo	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Creditas V</b>	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, o CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação.	AF e Subordinação	40%
<b>Creditas VI</b>	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, 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	40%
<b>Creditas VII Mez</b>	Residencial	Vários	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 mezanino na estrutura de subordinação dessa operação e por isso conta com uma remuneração elevada.	AF e Subordinação	40%
<b>Creditas VII Sr</b>	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>Creditas VIII</b>	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 uma parcela é na série Sênior e outra na Série Mezanino.	AF e Subordinação	44%
<b>Creditas X</b>	Pulverizado	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~41%), possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação	40%
<b>Ed. FI Plaza</b>	Escritório	SP	Operação baseada na aquisição do Ed. FL Plaza por um fundo de investimento imobiliário. A operação foi dividida em dois CRIs um com prazo de 5 anos ("curto") e um com prazo de 15 anos ("Longo"). O ativo garantia da operação foi recém inaugurado, sendo um dos escritórios mais novos da região da Faria Lima. 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>Ed. Fujitsu</b>	Escritórios	SP	CRI baseado na aquisição de 7 lajes do Ed. Fujitsu, localizado em São Paulo, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com 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	65%
<b>Ed. Haddock 347</b>	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	55%
<b>Ed. iTower</b>	Lajes Corporativas	SP	O CRI é baseado no Ed. iTower, situado na cidade de São Paulo. Essa operação conta com garantia a alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária.	AF e CF	60%

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

## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Edifício Luna</b>	Lajes Corporativas	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	40%
<b>Fibra Experts</b>	Residencial	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora Fibra Experts e baseado em alguns projetos da empresa. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de cotas de projetos selecionados, alienação fiduciária de terrenos e cessão fiduciária de recebíveis.	AF e CF	75%
<b>FII Tishman Speyer</b>	Fundo Imobiliário	SP	O fundo imobiliário Tishman Speyer Renda Corporativa (TSER11) realizou sua primeira emissão de cotas com o objetivo de adquirir o imóvel Torre V do Castelo Branco Office Park, localizado em Barueri – SP (Alphaville). O ativo se encontra plenamente locado com um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") para a empresa DuPont, com prazo de 15 anos. A expectativa de rentabilidade aproximada é de 9,50% ao ano, sem considerar possíveis ganhos de capital.	-	-
<b>Gazit Malls</b>	Shopping Center	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	40%
<b>Golf 4</b>	Residencial	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Golf 4" na cidade de Osasco-SP. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, a alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, a cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas da incorporadora.	AF, CF e Aval	-
<b>GPA</b>	Varejo	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	61%
<b>Granja Sp2</b>	Residencial	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	-
<b>Helbor II</b>	Residencial	SP e RJ	Operação com risco de crédito da incorporadora Helbor. A operação tem prazo de 3 anos e conta com garantia de alienação fiduciária de cotas de empreendimentos desenvolvidos pela Helbor.	AF	-
<b>JHSF Malls</b>	Shopping Centers	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	50%
<b>Le Biscuit</b>	Varejo	BA	Operação com a empresa varejista Lojas Le Biscuit. A operação tem um pacote de garantias robusto, incluindo a alienação fiduciária de um centro logístico localizado na Bahia, cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito performados e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	60%

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



## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Luis Gatti</b> Residencial	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Luis Gatti" 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	-
<b>Paralela</b> Shopping Center	BA	A operação baseada no Empreendimento Shopping Paralela (BA). conta com cessão e alienação fiduciária de ações.	AF, CF e FR	65%
<b>Projeto Jorge Tibiriçá</b> Construção Civil	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	-
<b>São Quirino</b> Residencial	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	-
<b>Shopping Boulevard Belém</b> Shopping Center	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	60%
<b>Smart Connect</b> Residencial	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	-
<b>SuperFrio</b> Logístico	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	85%
<b>Tecnisa</b> Construção Civil	SP	Operação com a Tecnisa S.A. O CRI conta 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	-

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

## DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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