

CNPJ: 16.706.958/0001-32

Kinea

uma empresa 

KNCR11

Kinea Rendimentos Imobiliários

Agosto 2022

Planilha de Fundamentos

Objetivo do Fundo

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

Rendimento mensal

107%

do CDI líquido de IR

R\$ 4,74 bilhões

Patrimônio líquido

132.434

Número de cotistas

R\$ 1,30 /cota

Dividendos a pagar em 14/09/22

CDI + 2,50% a.a.

Taxa média do fundo (MTM)

R\$ 101,17

Cota patrimonial em 31/08/22

R\$ 103,00

Cota mercado em 31/08/22

R\$ 10,44 milhões

Média diária de liquidez

R\$ 295,2 milhões

Volume de CRIs adquiridos no mês

Posição ao Final do Período

Ao fim de agosto, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 109,9% em CRI e 3,5% em instrumentos de caixa, que serão destinados a novas operações. A parcela investida em CRIs em CDI corresponde a 108,8% do patrimônio do Fundo, remunerados a um yield médio (MTM) de CDI + 2,50% a.a. e com prazo médio de 6,1 anos (para maiores detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira").

Rentabilidade

Os dividendos referentes a agosto, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/09/2022, são de R\$ 1,30 por cota e representam uma rentabilidade equivalente a 107% da taxa DI, isenta do imposto de renda para pessoas físicas, considerando uma cota de R\$ 103,86. A rentabilidade do fundo tem sido beneficiada pelo processo de elevação da Taxa Selic, tendo em vista sua carteira majoritariamente pós-fixada e as últimas decisões do Copom sobre a Taxa Básica de Juros da economia.

(...)

15/10/2012

início do fundo

1,08% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

Público geral

tipo de investidor

(...)

Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo no mês foi beneficiada pelo número superior de dias úteis do mês (23) e pelo patamar elevado de alocação da carteira, com novos investimentos realizados no mês.

Novas Operações

Durante o mês de agosto, foram realizados dois novos investimentos, totalizando aproximadamente R\$ 300 milhões, a uma taxa média de CDI + 2,52% a.a.:

Devedor / Ativo	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
JHSF BV Estates	140,1	CDI + 2,92%	A operação é baseada no projeto Boa Vista Estates da JHSF, o qual contempla estâncias, lotes e residências. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária dos lotes do Empreendimento, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Projeto (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Projeto e (iv) Fundo de Reserva. Adicionalmente, o CRI conta com covenants financeiros e imobiliários.	AF, AF de Cotas, CF e FR
Brookfield	155,1	CDI + 2,15%	Os 5 CRIs adquiridos compõem uma parcela do pacote de financiamento da aquisição, pela Brookfield, de um conjunto de 10 imóveis que eram detidos pela BR Properties. Os CRIs contam com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas de 10 FIIs detentores dos ativos (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de todos os imóveis e (iv) Fundo de Reserva, com um LTV de 63%. Os imóveis em garantia são de boa qualidade e com ótimas localizações, sendo que 90% do volume da aquisição corresponde a prédios AAA em São Paulo e Rio de Janeiro, com destaques para o Parque da Cidade, JK Torre B e Ventura Towers.	AF, AF de Cotas, CF e FR

Operações Compromissadas Reversas

Conforme informado em Relatórios anteriores, o Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRIs. Durante o mês de agosto, não foram realizadas novas operações. A exposição atual do veículo neste tipo de ativo financeiro é de aproximadamente 13,4% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

As operações compromissadas permitem maior flexibilidade e velocidade na alocação de recursos e a melhoria no patamar de rentabilidade. Dessa maneira, acreditamos que os instrumentos são produtivos para o processo de gestão. Vale destacar que as operações possuem prazo longo de vencimento e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo do fundo e custo.

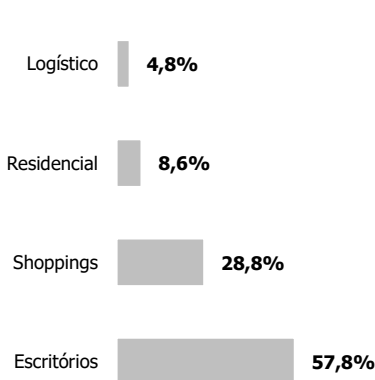
Resumo da Carteira

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

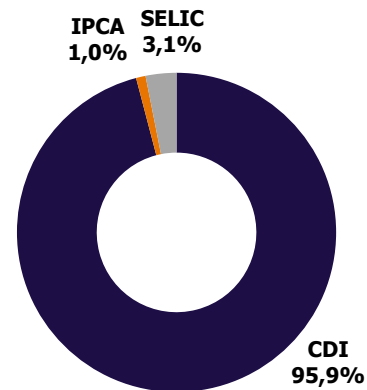
Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI	108,8%	CDI +	2,50%	2,03%	6,1	0,0
CRI	1,1%	Inflação +	8,05%	6,80%	4,3	2,9
Caixa	3,5%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	113,4%				5,9	0,0

Alocação em CRIs
109,9%
do Patrimônio Líquido

ALOCAÇÃO POR SETOR

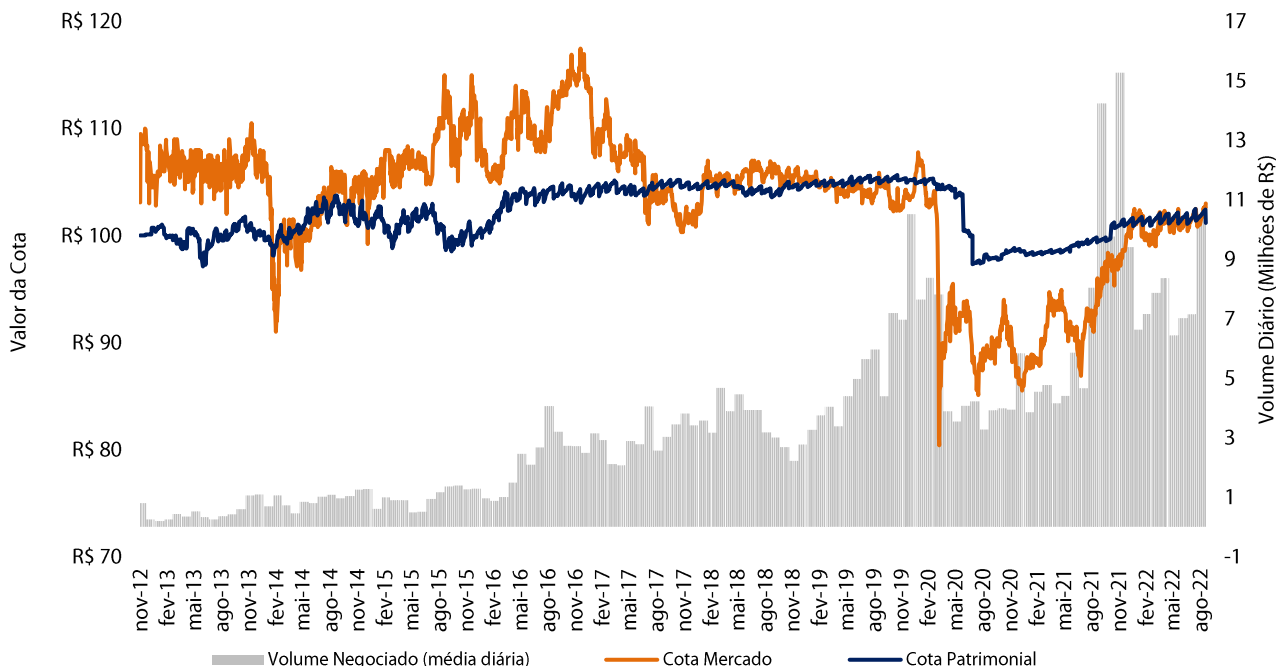


ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 240,18 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 10,44 milhões por dia.



Informações Contábeis

Para apuração do resultado, considera-se os rendimentos apropriados através do regime contábil de competência, que compreendem juros e correção monetária dos ativos, deduzidos da taxa administração, custódia e demais custos de manutenção do Fundo. Adicionalmente, são excluídos os efeitos de marcação a mercado (MTM) dos títulos, sejam eles positivos ou negativos, tal como descrito nas Demonstrações Financeiras e Relatório Complementar*.

DRE (R\$ milhões)	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
(+) Resultado CRI	21,8	23,4	26,0	33,6	35,3	34,0	42,9	34,9	41,3	41,3	63,2	59,8
(+) Resultado FII	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 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	0,9	1,2	2,5	2,6	1,0	1,0	2,0	4,2	5,3	6,0	4,6	2,5
(-) Despesas do fundo	-3,5	-3,3	-3,4	-4,0	-3,6	-3,2	-3,8	-3,3	-3,8	-3,8	-4,0	-4,6
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	19,2	21,2	25,2	32,2	32,7	31,9	41,1	35,7	43,3	43,5	63,8	57,7
Distribuição no mês	21,5	21,9	25,4	32,1	32,1	32,5	39,1	37,9	43,1	43,5	50,4	60,9
Resultado por cota (R\$)	0,49	0,54	0,64	0,82	0,83	0,81	1,05	0,91	1,08	1,05	1,45	1,23
Distribuição por cota (R\$) ⁴	0,55	0,56	0,65	0,82	0,82	0,83	1,00	0,97	1,08	1,05	1,15	1,30

* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,22/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 cotas¹.

Período	Valores de referência		Cota Média de Ingresso R\$ 103,86		
	Dividendo (R\$)	Taxa DI ²	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ³
Ago.22	1,30	1,17%	1,25%	107%	126%
Jul.22	1,15	1,03%	1,11%	107%	126%
Jun.22	1,05	1,01%	1,01%	100%	117%
Mai.22	1,08	1,03%	1,04%	101%	119%
Abr.22	0,97	0,83%	0,93%	112%	132%
Mar.22	1,00	0,92%	0,96%	104%	123%
Fev.22	0,83	0,75%	0,80%	107%	125%
Jan.22	0,82	0,73%	0,79%	108%	127%
Dez.21	0,82	0,76%	0,79%	103%	122%
Nov.21	0,65	0,59%	0,63%	107%	125%
Out.21	0,56	0,48%	0,54%	112%	132%
Set.21	0,55	0,44%	0,53%	121%	142%

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 ¹	TAXA MTM ²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% da CARTEIRA
1	CRI	19E0322333	JHSF Malls	TRUE	CDI +	1,86%	1,99%	365,1	363,6	6,8%
2	CRI	22G0282370	Brookfield	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	312,8	312,8	5,8%
3	CRI	22G0282332	Brookfield	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	281,6	281,6	5,2%
4	CRI	22G0282297	Brookfield	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	250,3	250,3	4,7%
5	CRI	19B0176400	Ed. BFC	OPEA	CDI +	1,40%	2,70%	255,3	242,9	4,5%
6	CRI	22G0282284	Brookfield	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	219,0	219,0	4,1%
7	CRI	17I0141606	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,70%	199,0	190,0	3,5%
8	CRI	17I0141643	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,70%	199,0	190,0	3,5%
9	CRI	22G0282145	Brookfield	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	187,2	187,2	3,5%
10	CRI	19F0923004	São Carlos	OPEA	CDI +	1,09%	1,36%	188,5	185,7	3,5%
11	CRI	19L0882476	Almeida Júnior	TRUE	CDI +	1,88%	4,21%	208,7	184,6	3,4%
12	CRI	22A0118041	Shopping Paralela II	VIRG	CDI +	2,80%	2,80%	151,7	151,7	2,8%
13	CRI	22F1195716	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,92%	140,2	140,2	2,6%
14	CRI	20J0812325	Edifício Luna	VIRG	CDI +	2,39%	2,39%	138,3	138,3	2,6%
15	CRI	21K0938631	Helbor II	BARI	CDI +	3,00%	2,50%	131,7	131,7	2,5%
16	CRI	22F1195714	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,92%	125,2	125,2	2,3%
17	CRI	19A1316808	Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	1,40%	2,70%	118,2	112,5	2,1%
18	CRI	22F0658610	Shopping Uberaba	VIRG	CDI +	2,70%	2,70%	107,0	107,0	2,0%
19	CRI	21L0729901	Torre Almirante	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	104,4	104,4	1,9%
20	CRI	21L0848239	Shopping Bahia	TRUE	CDI +	2,75%	2,75%	99,0	99,0	1,8%
21	CRI	20A0797060	Ed. Concórdia	VIRG	CDI +	1,55%	1,55%	95,7	95,7	1,8%
22	CRI	17F0035000	Aliansce	OPEA	CDI +	1,63%	3,07%	100,5	93,7	1,7%
23	CRI	15K0641039	Partage Empreendimentos	HBTS	CDI +	2,00%	2,15%	93,0	92,6	1,7%
24	CRI	16C0208472	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	3,00%	99,2	91,8	1,7%
25	CRI	15L0736524	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	3,00%	96,3	88,7	1,7%
26	CRI	17J0104526	Ed. WT Morumbi	VIRG	CDI +	1,50%	2,50%	88,8	86,8	1,6%
27	CRI	16E0707976	BR Malls	OPEA	CDI +	1,75%	3,07%	85,1	81,8	1,5%
28	CRI	16L0194496	Ed. Vivo	OPEA	CDI +	1,65%	2,55%	78,1	76,3	1,4%
29	CRI	19H0000001	BTG Malls	VERT	CDI +	1,50%	1,96%	65,0	63,9	1,2%
30	CRI	20B0820360	Galpões logísticos	VIRG	CDI +	2,00%	1,99%	63,6	63,6	1,2%
31	CRI	21L0668560	Conedi	VIRG	CDI +	2,00%	2,00%	60,1	60,1	1,1%
32	CRI	20L0456719	Ed. iTower	VIRG	CDI +	2,50%	2,75%	59,1	58,6	1,1%
33	CRI	21K1026250	Square 955	PLAN	CDI +	2,70%	2,70%	50,2	50,2	0,9%
34	CRI	19L0810874	SuperFrio	VIRG	CDI +	1,50%	3,34%	50,2	49,1	0,9%
35	CRI	22F0658594	Shopping Uberaba	VIRG	CDI +	2,70%	2,70%	46,6	46,6	0,9%
36	CRI	18C0803962	Shopping Paralela I	VIRG	CDI +	1,85%	2,86%	44,4	42,4	0,8%
37	CRI	15L0676664	Lojas Havan	TRUE	CDI +	2,51%	2,50%	36,7	36,7	0,7%
38	CRI	18C0803997	Shopping Granja Vianna	VIRG	CDI +	1,85%	2,86%	38,0	36,4	0,7%
39	CRI	19B0166684	Ed. Flamengo	OPEA	CDI +	1,40%	3,82%	31,1	29,6	0,6%
40	CRI	20I0597382	Tecnisa	TRUE	CDI +	2,90%	2,87%	29,8	29,3	0,5%
41	CRI	20A0934859	Ed. Vera Cruz	VERT	CDI +	1,95%	2,70%	30,2	29,2	0,5%
42	CRI	20I0719702	Shp. Praia de Belas	HBTS	CDI +	2,80%	2,87%	24,5	24,4	0,5%
43	CRI	20B0817042	Ed. Corporativo Jardins	GAIA	CDI +	2,00%	2,55%	20,4	20,1	0,4%
44	CRI	22E1313804	MRV Pró-soluto	TRUE	CDI +	2,50%	2,50%	13,3	13,3	0,2%
45	CRI	20J0894745	Ed. Haddock 347	OPEA	CDI +	2,50%	2,55%	12,8	12,8	0,2%

1. Taxa praticada na aquisição do ativo.

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

Planilha de Fundamentos

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

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

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

Carteira de Ativos

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% da CARTEIRA	
46	CRI	21C0749579	Ed. Souza Aranha	OPEA	CDI +	2,75%	2,75%	12,0	12,0	0,2%
47	CRI	18K1252620	Shopping Metrô Tatuapé	HBTS	CDI +	1,35%	2,86%	11,6	11,2	0,2%
48	CRI	18I0295771	Even	TRUE	CDI +	1,75%	1,82%	9,3	9,3	0,2%
49	CRI	21F0968384	Ed. Fujitsu	OPEA	CDI +	2,55%	2,55%	9,2	9,2	0,2%
50	CRI	21E0705635	CD SBC e Extrema	VIRG	CDI +	2,10%	2,10%	9,0	9,0	0,2%
51	CRI	19G0311661	Lajes Faria Lima	HBTS	CDI +	1,90%	2,15%	5,6	5,6	0,1%
52	CRI	20G0662637	Ed. Morumbi	TRUE	CDI +	2,60%	2,60%	3,8	3,8	0,1%
53	CRI	18L1179520	CD Via Varejo	BARI	CDI +	2,21%	1,14%	1,2	1,2	0,1%
54	CRI	14K0209085	Magazine Luiza	NOVA	IPCA +	7,29%	8,63%	31,5	30,8	0,6%
55	CRI	14C0072810	BR Malls	OPEA	IPCA +	7,01%	6,28%	10,5	10,8	0,2%
56	CRI	19L0882449	Partage Empreendimentos	OPEA	IPCA +	5,10%	8,19%	11,9	10,2	0,2%
57	CRI	11L0018659	Petrobras	OPEA	IPCA +	5,98%	7,87%	0,2	0,2	0,1%
58	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	167,4	167,4	3,1%
Total							5.478,2	5.372,0	100,0%	

Acompanhamento da Carteira

Visão Geral: como informado em relatórios anteriores, a equipe de Gestão realiza o acompanhamento dos investimentos do Fundo de forma ativa, com o objetivo de manter os riscos sob monitoramento contínuo. Como parte deste processo, são realizadas revisões recorrentes dos investimentos realizados e visitas periódicas aos ativos imobiliários que compõem as garantias dos CRIs. Adicionalmente, é realizado o acompanhamento do valor de tais garantias, tendo como base laudos de avaliação produzidos por empresas independentes, complementados por análises realizadas internamente.

Mecanismos de Controle: grande parte das operações contam com “covenants imobiliários”, acompanhados mensalmente pela equipe de Gestão, que estabelecem uma razão máxima entre o saldo devedor do CRI e o valor do Imóvel em Garantia (Loan-to-Value máximo) e uma razão mínima de cobertura de fluxo de recebíveis (fluxo mensal de recebíveis versus a parcela mensal do CRI). A análise desses parâmetros permite uma melhor tomada decisão chegando a conclusões importantes sobre ações a serem tomadas no processo de Gestão, incluindo a potencial venda de ativos cujos parâmetros de risco estejam em desconformidade com o mandato de investimentos do Fundo.

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

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

Acompanhamento da Carteira

Perspectiva Setorial e Econômica: conforme mencionado em relatórios anteriores, a equipe de Gestão realiza um acompanhamento de diversos segmentos dentro do mercado imobiliário, buscando novas oportunidades de investimento. Notamos, por exemplo, que Companhias bem posicionadas no setor residencial com foco nos segmentos de média e alta renda tem mostrado maior resiliência diante do cenário macroeconômico adverso. O investimento no CRI baseado no Projeto JHSF Boa Vista Estates se enquadra nesta estratégia, considerando que o empreendimento em questão é destinado a um público de altíssima renda, menos sensível à possível deterioração das condições econômicas vigentes.

Para informações detalhadas sobre as operações, vide a seção "Resumo dos 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:



Sumário - Resumo dos Ativos

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

[Escritórios](#)
[Residencial](#)
[Shoppings Centers](#)
[Galpões Logísticos](#)

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

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

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

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

[Planilha de Fundamentos](#)

Resumo dos Ativos por Segmento

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Brookfield	SP e RJ	A operação compõe uma parcela relevante do pacote de financiamento da aquisição, pela Brookfield, de um conjunto de 10 imóveis que eram detidos pela BR Properties. Os CRIs contam com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas de 10 FIIs detentores dos empreendimentos (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de todos os imóveis e (iv) Fundo de Reserva. Os ativos adquiridos são de boa qualidade e com ótimas localizações, sendo que 90% do volume da aquisição corresponde a prédios AAA em SP e RJ, com destaques para o Parque da Cidade, JK Torre B e Ventura Towers.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jul/27	63%
Brookfield Eldorado e BFC	SP	Operações exclusivas, baseadas nos edifícios Eldorado (São Paulo – SP) e BFC (São Paulo – SP). Todos são ativos com alto patamar de qualidade e boa performance operacional.	AF e CF	fev/31	60%
Ed. EZ Tower	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício EZ Tower - Torre B. O edifício cuja fração de 71,16% representa a garantia da operação, é uma torre de escritórios padrão AAA, com área bruta locável de 47 mil m ² , localizada na região da Avenida Dr. Chucrri Zaidan em São Paulo.	AF e CF	nov/32	70%
Ed. Fujitsu	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	jun/26	65%
Ed. Haddock 347	SP	CRI baseado no Ed. Haddock 347, localizado na rua Haddock Lobo, próximo à Avenida Paulista, na cidade de São Paulo. As garantias do CRI incluem a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva. A operação conta ainda com covenants imobiliários sólidos.	AF, CF e FR	out/25	55%
Ed. Icon	SP	CRI baseado no edifício corporativo de alto padrão Icon Jardins, localizado na região do Jardins, em São Paulo.	AF e CF	fev/30	75%
Ed. iTower	SP	O CRI é baseado no Ed. iTower, situado na cidade de São Paulo. Essa operação conta como garantia a alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária.	AF e CF	dez/35	60%
Ed. Souza Aranha	SP	Operação baseada na aquisição, por um fundo imobiliário, de duas lajes corporativas na cidade de São Paulo e uma na cidade de Porto Alegre. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, LTV máximo de 65%, mensurado anualmente, e fundo de reserva.	AF, CF e FR	mar/31	60%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Ed. Vera Cruz II	SP	CRI é baseado no edifício corporativo Vera Cruz II, ativo do tipo AAA, localizado na região do Itaim, em São Paulo.	AF e CF	jan/35	60%
Ed. Vivo	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do empreendimento alugado para empresa VIVO S/A na região da Chucri Zaidan. A operação se baseia no recebimento dos aluguéis pagos pela VIVO, além de contar com a integralidade do ativo como garantia.	AF e CF	dez/28	48%
Ed. WT Morumbi	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício WT Morumbi, uma torre de escritórios padrão AAA localizada na Avenida das Nações Unidas, em São Paulo. A operação possui como garantia 12 lajes no Edifício, com área de aproximadamente 19,3 mil m ² .	AF e CF	jun/29	70%
Edifício Luna	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	40%
Partage I	SP	CRI baseado em lajes corporativas padrão AAA na região da Faria Lima de uma empresa patrimonialista de primeira linha, contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.	AF e CF	jan/24	65%
Partage II	SP	CRI baseado em lajes corporativas na região da Faria Lima e Shoppings de propriedade de uma empresa patrimonialista de primeira linha, contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.	AF e CF	jan/37	58%
São Carlos	RJ	CRI com risco corporativo São Carlos. A operação possui como garantia lajes corporativas no Centro Administrativo Cidade Nova, no Rio de Janeiro.	AF e CF	jun/34	70%
Square 955	SP	A operação é baseada na alavancagem de conjuntos do Edifício Corporativo Square 955, localizado no Itaim Bibi (São Paulo), que estão 100% locadas e totalizam 2,7 mil m ² de ABL. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de conjuntos do ativo, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva.	AF, CF e FR	nov/31	75%

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o 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
Torre Almirante	RJ	A operação é baseada na aquisição de participação no Ed. Torre Almirante, localizado na cidade do Rio de Janeiro, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas de um FII, Alienação Fiduciária de participação na Torre Almirante, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de Cotas, CF e FR	dez/33	55%

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Even	-	CRI com risco de crédito da incorporadora Even.	-	set/26	-
Helbor II	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	nov/24	-
JHSF BV Estates	SP	A operação é baseada no projeto Boa Vista Estates da JHSF, o qual contempla estâncias, lotes e residências, além de diversos amenities. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária dos lotes do Empreendimento, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Projeto (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Projeto e (iv) Fundo de Reserva. Adicionalmente, o CRI conta com covenants financeiros e imobiliários.	AF, AF de Cotas, CF e FR	set/31	50%
MRV Pró-Soluto	SP	A operação é baseada na carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza sênior e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de uma estrutura robusta de proteção para suportar eventuais inadimplências na carteira e um fundo de reserva substancial. Na estrutura implementada, a série Sênior tem preferência no fluxo de caixa, com recebimento total dos recursos para pagamento de juros e amortização acelerada até a sua quitação integral.	FR e Subordinação	nov/23	-
Tecnisa	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	mar/24	-

* 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
Aliansce	RJ	CRI exclusivo com risco de crédito Aliansce Shopping Centers. A operação é baseada em fração ideal do Shopping Via Parque, localizado na Barra da Tijuca (RJ).	AF e CF	jun/29	70%
Almeida Júnior	SC	CRI baseado no Shopping Balneário Camboriú (SC), de propriedade da Almeida Júnior, maior empresa de shoppings de Santa Catarina. O ativo é maduro, tem boa localização e ótimo desempenho operacional.	AF, CF e FR	dez/29	60%
BR Malls	SP e PR	CRI com a BR Malls, baseado em contratos de locação do Shopping Campinas e do Shopping Estação. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária e cessão fiduciária dos dois shoppings.	AF e CF	mai/31	70%
BTG Malls	MG	Operação baseada em uma aquisição de parte do portfólio de shoppings da BR Malls por um fundo imobiliário. O CRI possui como garantia o fluxo e alienação fiduciária de shoppings do portfólio.	AF e CF	ago/31	54%
JHSF Malls	SP, BA e AM	CRI baseado nos shopping centers Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Ponta Negra e Shopping e Bela Vista. Os ativos, de propriedade da JHSF Malls, são maduros, bem localizados e possuem bom desempenho operacional.	AF, CF e FR	mar/35	51%
Shopping Bahia	BA	Operação baseada no Shopping da Bahia, ativo de excelente desempenho operacional, adquirido recentemente por um Fundo Imobiliário. A operação conta com um pacote de garantias robusto, incluindo a Alienação Fiduciária do ativo e a Cessão Fiduciária de seus recebíveis, além da Cessão Fiduciária de recebíveis de outros shoppings detidos pelo proprietário.	AF de Cotas, CF e FR	jan/37	58%
Shopping Paralela I	BA	A operação baseada no Empreendimento Shopping Paralela (BA). conta com cessão e alienação fiduciária de fração do ativo imobiliário.	AF e CF	mar/33	50%
Shopping Paralela II	BA	A operação é baseada na aquisição do Shopping Paralela, localizado na Bahia, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Fração do shopping, Cessão Fiduciária do Shopping Paralela, Cessão Fiduciária de Recebíveis de outros três shoppings detidos pelo fundo devedor e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	dez/36	41%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Shopping Praia de Belas	RS	CRI baseado no empreendimento Shopping Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre. Conta com o aval dos acionistas, um fundo de reserva, o ativo e seus recebíveis como garantia.	AF, CF, FR e Aval	ago/35	50%
Shopping Tatuapé	SP	Operação exclusiva, baseada no empreendimento Shopping Metrô Tatuapé, na cidade de São Paulo. Conta com o ativo e seus recebíveis como garantia.	AF, CF e FR	dez/27	51%
Shopping Uberaba	MG	Operação é baseada na aquisição do Shopping Uberaba, ativo de excelente desempenho operacional que foi adquirido pelo HSI Malls, um dos maiores Fundos Imobiliários deste segmento. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária do Shopping Uberaba, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping Uberaba, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis dos Shoppings Pátio Maceió e Via Verde e (iv) Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	jun/25	49%
Vinci Granja	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do shopping Granja Viana. Conta com alienação e cessão fiduciária de fração do shopping Granja Viana.	AF e CF	mar/33	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 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
CD Extrema e SBC	SP e MG	CRI exclusivo 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 com garantias a alienação fiduciária dos galpões, a cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva.	AF e CF	dez/27	51%
Conedi	MG	Operação de financiamento à Conedi Patrimonial. O CRI é baseado nos imóveis Ed. Buriti e CD Sumaré Business Park, sendo que o primeiro é um edifício corporativo localizado em Belo Horizonte – MG e o último é um galpão logístico em Sumaré – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de participação nos dois ativos imobiliários, Cessão Fiduciária dos ativos e Aval do acionista da empresa Devedora.	AF, CF e Aval	jan/30	31%
RBR Log	SP e RJ	CRI baseado em Galpões Logísticos adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. Os galpões estão localizados em Itapevi (SP) e Hortolândia (SP).	AF e CF	dez/24	-
SuperFrio	SP, SC e PR	A Superfrio é especializada na gestão de centros logísticos refrigerados. A operação tem caráter sênior e conta com a alienação fiduciária de quatro galpões de armazenagem refrigerada localizados nos estados de SP, SC e PR, entre outras garantias.	AF e CF	jul/25	43%

* 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.

