

# KNSC11

## Kinea Securities

Dezembro 2022

Planilha de Fundamentos

### Objetivo do Fundo

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

Alocação atual de

**104,8%**

do Patrimônio Líquido

**R\$ 1,17 bilhões**

Patrimônio líquido

**82.082**

Número de cotistas

**R\$ 0,94 /cota**

Dividendos a pagar em 12/01/23

**IPCA + 8,62% a.a.**

Taxa média CRIs IPCA (MTM)

**R\$ 88,13**

Cota patrimonial em 30/12/22

**R\$ 86,40**

Cota mercado em 30/12/22

**R\$ 3,75 milhões**

Média diária de liquidez

**CDI + 3,51% a.a.**

Taxa média CRIs CDI (MTM)

### Posição ao Final do Período

Ao fim de dezembro, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 104,8% em ativos-alvo, 1,8% em LCI e 3,4% em outros instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs em IPCA corresponde a 62,4% do patrimônio líquido do Fundo, remunerados a um yield médio (MTM) de IPCA + 8,62% a.a. e com duration de 5,2 anos. Já o montante investido em CRIs em CDI corresponde a 40,2% do patrimônio, a um yield médio (MTM) de CDI + 3,51% a.a. e com prazo médio de 4,1 anos (para maiores detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira").

### Rentabilidade

Os dividendos referentes a dezembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 12/01/2023, são de R\$ 0,94 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,99% considerando a cota média de ingresso de R\$ 94,98, que corresponde 88% da taxa DI do período e 104% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%.

(...)

**28/10/2020**

início do fundo

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

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

**Público geral**

tipo de investidor

(...)

Os dividendos desse mês foram superiores aos distribuídos nos meses anteriores devido aos resultados dos CRIs da carteira refletirem, principalmente, a janela de IPCA dos dois meses anteriores à apuração de resultados e, portanto, deixaram a partir desse mês, de representar a deflação que o indicador vivenciou no segundo semestre do ano passado, resultando num lucro competência superior. A expectativa de mercado para o IPCA para o próximo ano, fornecida pelo Relatório Focus do Banco Central referentes ao dia 30 de dezembro, é de 5,31% a.a. para 2023. Dessa forma, espera-se um cenário de inflação positiva e controlada para o próximo ano, impactando positivamente a geração de resultados para o próximo período.

### Principais movimentações na carteira do fundo

No mês de dezembro, realizamos um investimento em um novo CRI no valor de R\$13,8 milhões. Seguem informações destacadas abaixo:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
<b>Desenvolvimento Extrema</b>	<b>13,8</b>	IPCA + 10,1%	A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Extrema-MG. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária do terreno do projeto e demais benfeitorias feitas ao longo do tempo, Cessão Fiduciária de Recebíveis de contratos de locação futuros, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE e Fundo de Reserva.	AF, CF, AF de Cotas e FR

### Operações Compromissadas Reversas

O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRIs. Essas operações compromissadas permitem maior flexibilidade e velocidade na alocação de recursos. Dessa maneira, acreditamos que os instrumentos são produtivos para o processo de gestão. Vale destacar que as operações possuem prazo longo de vencimento e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo do fundo e custo. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 10,0% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

**28/10/2020**

início do fundo

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

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

**Público geral**

tipo de investidor

## Resumo da Carteira

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

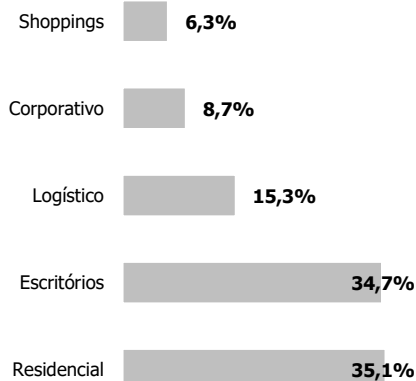
Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI	40,2%	CDI +	3,51%	3,63%	4,1	0,0
CRI	62,4%	Inflação +	8,62%	6,78%	9,0	5,2
Cotas de FII	2,2%	-	-	-	-	-
LCI	1,8%	%CDI	99% Isento de IR	99% Isento de IR	0,0	0,0
Caixa	3,4%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>110,0%</b>				<b>6,8</b>	<b>3,1</b>

Alocação em CRIs e FIIs

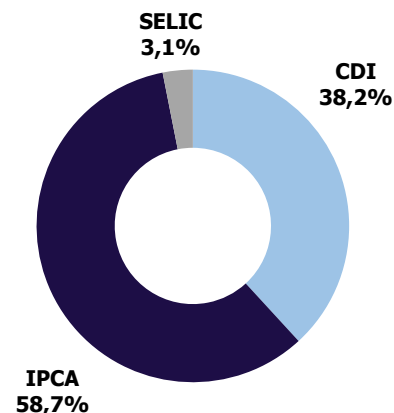
**104,8%**

do Patrimônio Líquido

### ALOCAÇÃO POR SETOR

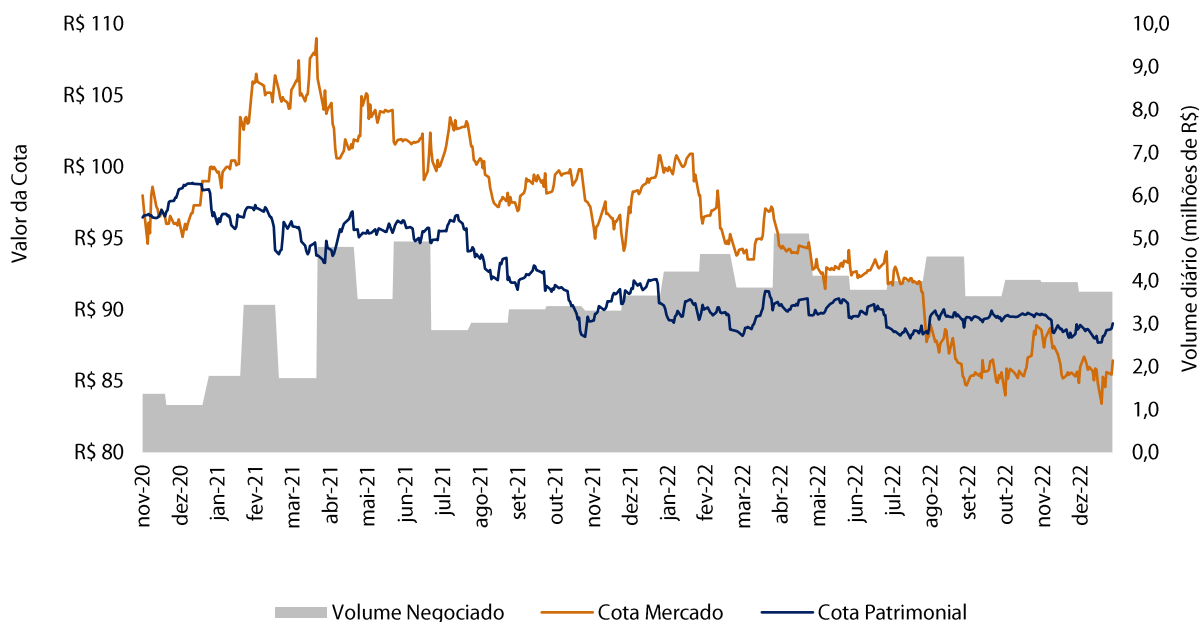


### ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 78,84 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 3,75 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)	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
(+) Resultado CRI	10,3	8,2	11,1	14,5	17,6	14,0	12,3	10,3	6,5	7,3	10,4	12,9
(+) Resultado FII	0,4	0,4	0,3	0,4	0,7	0,7	0,7	0,7	0,5	0,4	0,3	0,3
(+) Resultado LCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2
(+) Resultado Instr. Caixa	0,2	0,2	1,2	1,3	1,1	0,9	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
(-) Despesas do fundo	-0,9	-0,8	-1,1	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-1,5	-1,3	-1,2	-1,2	-1,3
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>9,9</b>	<b>8,0</b>	<b>11,4</b>	<b>15,0</b>	<b>18,0</b>	<b>14,6</b>	<b>12,2</b>	<b>9,8</b>	<b>6,1</b>	<b>6,9</b>	<b>10,0</b>	<b>12,6</b>
Distribuição no mês	9,9	7,9	11,4	15,1	17,9	14,5	12,1	9,3	6,6	6,9	10,0	12,5

Resultado por cota (R\$)	1,25	1,00	0,86	1,13	1,35	1,09	0,91	0,73	0,45	0,51	0,75	0,94
Distribuição por cota (R\$) <sup>4</sup>	1,25	1,00	0,86	1,14	1,35	1,09	0,91	0,70	0,50	0,52	0,75	0,94

\* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,04/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.

Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 94,98		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
<b>Dez.22</b>	<b>0,94</b>	<b>1,12%</b>	<b>0,99%</b>	<b>88%</b>	<b>104%</b>
Nov.22	0,75	1,02%	0,79%	77%	91%
Out.22	0,52	1,02%	0,55%	54%	63%
Set.22	0,50	1,07%	0,53%	49%	58%
Ago.22	0,70	1,17%	0,74%	63%	74%
Jul.22	0,91	1,03%	0,96%	93%	109%
Jun.22	1,09	1,01%	1,15%	113%	133%
Mai.22	1,35	1,03%	1,42%	138%	162%
Abr.22	1,14	0,83%	1,20%	144%	169%
Mar.22	1,12	0,92%	1,18%	128%	150%
Fev.22	1,00	0,75%	1,05%	140%	165%
Jan.22	1,25	0,73%	1,32%	180%	211%

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	<a href="#">22D1163306</a>	Infinity	VIRG	IPCA +	7,40%	7,82%	81,0	78,3	6,1%
2	CRI	<a href="#">21D0001404</a>	Castelo Branco Office Park	VIRG	IPCA +	5,50%	7,05%	61,4	56,8	4,4%
3	CRI	<a href="#">21E0407330</a>	SuperFrio	TRUE	IPCA +	7,05%	8,03%	45,5	44,0	3,4%
4	CRI	<a href="#">21E0076526</a>	Creditas VII Sr	VERT	IPCA +	6,25%	8,49%	41,9	36,7	2,9%
5	CRI	<a href="#">21H0012919</a>	Le Biscuit	VIRG	IPCA +	7,16%	7,94%	32,0	31,0	2,4%
6	CRI	<a href="#">19E0311712</a>	JHSF Malls	TRUE	IPCA +	5,13%	8,20%	31,3	29,1	2,3%
7	CRI	<a href="#">21E0407810</a>	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	5,89%	7,42%	31,1	28,0	2,2%
8	CRI	<a href="#">20K0571487</a>	CD Via Varejo	VIRG	IPCA +	5,54%	7,32%	29,8	27,7	2,2%
9	CRI	<a href="#">21F0968392</a>	Ed. Fujitsu	OPEA	IPCA +	6,00%	8,22%	29,4	26,2	2,0%
10	CRI	<a href="#">20J0894746</a>	Ed. Haddock 347	OPEA	IPCA +	5,58%	6,80%	27,4	25,5	2,0%
11	CRI	<a href="#">20F0689770</a>	GPA	BARI	IPCA +	5,29%	7,83%	27,6	25,0	1,9%
12	CRI	<a href="#">21B0667100</a>	CD GRU	TRUE	IPCA +	6,25%	8,80%	27,9	24,7	1,9%
13	CRI	<a href="#">20L0456514</a>	Ed. iTower	VIRG	IPCA +	5,70%	7,87%	26,0	23,7	1,8%
14	CRI	<a href="#">21G0186913</a>	Fibra Experts	TRUE	IPCA +	6,26%	9,31%	20,5	19,5	1,5%
15	CRI	<a href="#">21A072858</a>	Projeto Jorge Tibiriçá	VERT	IPCA +	9,01%	14,35%	22,2	18,4	1,4%
16	CRI	<a href="#">21F0097247</a>	FL Plaza - Curto	VIRG	IPCA +	5,50%	8,19%	18,4	16,9	1,3%
17	CRI	<a href="#">21F0097589</a>	FL Plaza - Longo	VIRG	IPCA +	5,80%	7,91%	18,5	16,2	1,3%
18	CRI	<a href="#">21F1057167</a>	Creditas VIII Sr	VERT	IPCA +	6,80%	9,03%	18,2	16,0	1,2%
19	CRI	<a href="#">21H0001405</a>	Casa & Vídeo	VIRG	IPCA +	7,36%	7,80%	16,0	15,9	1,2%
20	CRI	<a href="#">21F1035597</a>	Cassol	TRUE	IPCA +	5,50%	7,40%	15,9	14,7	1,1%
21	CRI	<a href="#">21D0543881</a>	Alpha II	VERT	IPCA +	10,50%	13,10%	16,2	14,7	1,1%
22	CRI	<a href="#">20I0815541</a>	Shopping Boulevard Belem Sr	OPEA	IPCA +	5,45%	8,36%	16,4	13,7	1,1%
23	CRI	<a href="#">22D1068881</a>	Desenvolvimento Extrema	TRUE	IPCA +	10,10%	10,74%	13,9	13,5	1,1%
24	CRI	<a href="#">20L0483122</a>	Creditas VI Sr	VERT	IPCA +	6,00%	9,40%	16,1	13,2	1,0%
25	CRI	<a href="#">21D0543841</a>	Smart Connect	VERT	IPCA +	10,50%	13,15%	13,5	12,2	1,0%
26	CRI	<a href="#">20J0837185</a>	Creditas V Sr	VERT	IPCA +	6,50%	6,35%	10,8	10,9	0,8%
27	CRI	<a href="#">21I0280212</a>	Creditas X Sr	VERT	IPCA +	7,19%	8,70%	10,8	9,9	0,8%
28	CRI	<a href="#">21D0543872</a>	Granja SP2	VERT	IPCA +	10,50%	13,17%	10,9	9,9	0,8%
29	CRI	<a href="#">21E0076615</a>	Creditas VII Mez	VERT	IPCA +	8,00%	10,42%	11,0	9,7	0,8%
30	CRI	<a href="#">21G0688200</a>	São Quirino	VERT	IPCA +	8,25%	11,33%	10,1	9,7	0,8%
31	CRI	<a href="#">22E1313805</a>	MRV Pró-soluto	TRUE	IPCA +	10,64%	10,96%	7,5	7,5	0,6%
32	CRI	<a href="#">21H0921820</a>	Cidade Matarazzo	TRUE	IPCA +	6,50%	8,22%	7,0	6,5	0,5%
33	CRI	<a href="#">20K0699593</a>	BRF	VIRG	IPCA +	5,50%	6,42%	6,6	6,4	0,5%
34	CRI	<a href="#">20I0815543</a>	Shopping Boulevard Belem Jr	OPEA	IPCA +	7,21%	10,34%	7,5	6,3	0,5%
35	CRI	<a href="#">21D0544319</a>	Alpha II	VERT	IPCA +	14,32%	10,52%	6,1	6,1	0,5%
36	CRI	<a href="#">21G0688160</a>	Luis Gatti	VERT	IPCA +	8,25%	11,33%	5,2	5,0	0,4%
37	CRI	<a href="#">22G0282305</a>	Brookfield Subordinado	OPEA	IPCA +	8,85%	8,65%	4,5	4,6	0,4%
38	CRI	<a href="#">21F1057194</a>	Creditas VIII Mez	VERT	IPCA +	8,55%	10,89%	5,0	4,4	0,3%
39	CRI	<a href="#">22G0282285</a>	Brookfield Subordinado	OPEA	IPCA +	8,85%	8,12%	3,5	3,6	0,3%
40	CRI	<a href="#">20L0483126</a>	Creditas VI Mez	VERT	IPCA +	8,00%	11,61%	2,5	2,1	0,2%
41	CRI	<a href="#">22G0282372</a>	Brookfield Subordinado	OPEA	IPCA +	8,85%	8,65%	2,0	2,0	0,2%
42	CRI	<a href="#">21I0280476</a>	Creditas X Mez	VERT	IPCA +	9,00%	10,60%	1,8	1,7	0,1%
43	CRI	<a href="#">22D0630029</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	93,4	93,4	7,3%
44	CRI	<a href="#">22C1013173</a>	Amarante	TRUE	CDI +	4,00%	4,00%	90,3	90,3	7,0%
45	CRI	<a href="#">22E0640948</a>	Ed. Varanda	TRUE	CDI +	3,50%	3,50%	40,4	40,4	3,1%

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

## 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
46	<a href="#">CRI 20J0812325</a>	Autonomy Luna	VIRG	CDI +	2,50%	2,50%	37,7	37,7	2,9%
47	<a href="#">CRI 22E1313804</a>	MRV Pró-soluto	TRUE	CDI +	2,50%	2,50%	36,4	36,4	2,8%
48	<a href="#">CRI 20J0812343</a>	Autonomy Luna	VIRG	CDI +	6,00%	6,00%	32,7	32,7	2,5%
49	<a href="#">CRI 22G0282370</a>	Brookfield	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	15,1	15,1	1,2%
50	<a href="#">CRI 21D0524654</a>	Construtora Capital Jr	TRUE	CDI +	7,72%	7,72%	13,7	13,7	1,1%
51	<a href="#">CRI 22G0282332</a>	Brookfield	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	13,6	13,6	1,1%
52	<a href="#">CRI 22G0282297</a>	Brookfield	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	12,1	12,1	0,9%
53	<a href="#">CRI 22G0282284</a>	Brookfield	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	10,6	10,6	0,8%
54	<a href="#">CRI 22F1195743</a>	JHSF BV Estates II	OPEA	CDI +	2,74%	2,74%	10,0	10,0	0,8%
55	<a href="#">CRI 22F1195716</a>	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,92%	10,0	10,0	0,8%
56	<a href="#">CRI 22G0282145</a>	Brookfield	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	9,0	9,0	0,7%
57	<a href="#">CRI 20I0620356</a>	Tecnisa	TRUE	CDI +	6,00%	5,62%	8,4	8,0	0,6%
58	<a href="#">CRI 21K0938631</a>	Helbor II	BARI	CDI +	3,00%	2,59%	7,7	7,7	0,6%
59	<a href="#">CRI 22I1289815</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	5,2	5,2	0,4%
60	<a href="#">CRI 22I1289816</a>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	5,2	5,2	0,4%
61	<a href="#">CRI 21D0524613</a>	Construtora Capital Sr	TRUE	CDI +	6,00%	6,00%	1,4	1,4	0,1%
62	<b>FII</b>	IDGR11 FII Unidades Autonomas 2	-	CDI +	3,00%	3,00%	18,1	18,1	1,4%
63	<b>FII</b>	ERCR11 Estoque Res. e Com. RJ FII	-	IPCA +	-	-	7,4	7,4	0,6%
64	<b>FII</b>	IDFI11 FII Unidades Autonomas 1	-	CDI +	3,00%	3,00%	0,0	0,0	0,0%
65	<b>LCI</b>	- LCI	-	CDI +	-	-	20,5	20,5	1,6%
66	<b>Cx.</b>	- Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	39,9	39,9	3,1%
<b>Total</b>							<b>1.349,6</b>	<b>1.286,4</b>	<b>100,0%</b>

## Acompanhamento da Carteira

Para informações detalhadas sobre as operações, vide a seção “Resumo dos Ativos” e, para acesso aos documentos das operações, acessar **hyperlinks** da “Carteira de Ativos”. Por fim, recomendamos também os vídeos mensais com os comentários da gestão, os quais podem ser acessados em nosso canal cujo link segue abaixo:



## Resumo dos Ativos por Segmento

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

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

### Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Alpha II</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Alpha 2" na cidade de Osasco, no estado de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas.	AF, CF e Aval	fev/27	-
<b>Creditas V</b>	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, o CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação.	AF e Subordinação	out/40	40%
<b>Creditas VI</b>	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, a maior parte do CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação, e uma pequena parcela júnior.	AF e Subordinação	dez/40	40%
<b>Creditas VII</b>	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, a maior parte do CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação, e uma pequena parcela júnior.	AF e Subordinação	mai/41	40%
<b>Creditas VIII</b>	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~44%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, a maior parte do CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação, e uma pequena parcela júnior.	AF e Subordinação	jun/41	44%
<b>Creditas X</b>	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~41%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, a maior parte do CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação, e uma pequena parcela júnior.	AF e Subordinação	set/41	40%
<b>Fibra Experts</b>	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora Fibra Experts e baseado em alguns projetos da empresa. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de cotas de projetos selecionados, alienação fiduciária de terrenos e cessão fiduciária de recebíveis.	AF e CF	jun/26	75%
<b>FII Unidades Autônomas II</b>	SP e PR	O FII terá como ativos alvo estoques de apartamentos residenciais localizados em São Paulo e em Curitiba, que faziam parte do estoque pronto da incorporadora Helbor. Ao longo do tempo, os imóveis serão vendidos para pagamento da remuneração e amortização do fundo. O FII tem prazo definido de 4 anos e caso ainda existam imóveis em estoque, estes serão recomprados pela Helbor.	-	-	-

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

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Granja Sp2</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Granja SP2" na cidade de Cotia (Granja Viana), no estado de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas.	AF, CF e Aval	fev/27	-
<b>Helbor II</b>	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	-
<b>JHSF BV Estates I e II</b>	SP	A operação é baseada no projeto Boa Vista Estates da JHSF, o qual contempla estâncias, lotes e residências. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária dos lotes do Empreendimento, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Projeto (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Projeto e (iv) Fundo de Reserva. Adicionalmente, o CRI conta com covenants financeiros e imobiliários.	AF, AF de Cotas, CF e FR	Jun/34	50%
<b>Luis Gatti</b>	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	jul/24	-
<b>MRV Pró-Soluto</b>	SP	Os CRIs são baseados em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV e contam com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva equivalente significativo. Na estrutura implementada, a série Sênior tem preferência no fluxo de caixa, com recebimento total dos recursos para pagamento de juros e amortização acelerada até a sua quitação. Após liquidação da série Sênior, a série Júnior passa a receber juros e amortização acelerada até sua quitação integral.	FR e Subordinação	nov/23	-
<b>Plaenge</b>	SP	A operação é baseada nos projetos residenciais da incorporadora nas em praças selecionadas que ela atua. O CRI tem como garantia a (i) Alienação Fiduciária dos terrenos dos projetos, (ii) Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs, (iii) Alienação Fiduciária das eventuais unidades remanescentes após as entregas e (iv) Aval dos principais acionistas do Grupo.	AF, AF de Cotas e Aval	abr/28	-
<b>Projeto Jorge Tibiriçá</b>	SP	Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial "Jorge Tibiriçá", na cidade de São Paulo. O CRI conta como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, a alienação fiduciária de cotas de SPEs e a cessão fiduciária de um percentual dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto.	AF e CF	nov/26	-
<b>São Quirino</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "São Quirino" na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas.	Aval, AF e CF	jul/24	-

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



## Resumo dos Ativos por Segmento

### Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Smart Connect</b>	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Smart Connect" na cidade de Osasco, no estado de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas.	AF, CF e Aval	jan/27	-
<b>Tecnisa</b>	SP	Operação com a Tecnisa S.A., O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária de terrenos a serem constituídos na cidade de São Paulo, em bairros selecionados, e com cobertura de 1,25x.	AF	mar/26	-
<b>Construtora Capital</b>	AM	CRI baseado no projeto comercial Britannia Park Offices e no projeto residencial Liverpool, localizados na cidade de Manaus no Amazonas. A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, a cessão fiduciária dos recebíveis das vendas dos projetos, aval e fundo de reserva.	AF, CF, FR e Aval	out/25	65%

### Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Gazit Malls</b>	SP	Operação baseada na atividade de cinco shoppings localizados no estado de São Paulo e detidos pelo FII Gazit Malls. O CRI tem como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis desses Shoppings e um fundo de reserva.	CF	mai/37	40%
<b>JHSF Malls</b>	SP, BA e AM	CRI baseado em shoppings estabilizados e de bom desempenho operacional detidos pela JHSF Malls, incluindo o Shopping Cidade Jardim e o Catarina Fashion Outlet. A operação possui baixo LTV e conta com covenants financeiros e imobiliários robustos, além de um pacote de garantias que inclui a alienação fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	mar/35	52%
<b>Shopping Boulevard Belém</b>	PA	O CRI é baseado no empreendimento Shopping Boulevard Belém, na cidade de Belém-PA. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de fração do ativo, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos acionistas e um fundo de reserva.	AF, CF, FR e Aval	set/35	60%

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

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Brookfield</b>	SP e RJ	Os 5 CRIs compõem uma parcela do pacote de financiamento da aquisição, pela Brookfield, de um conjunto de 10 imóveis que eram detidos pela BR Properties. Os CRIs adquiridos contam com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas de 10 FIIs detentores dos empreendimentos (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de todos os imóveis e (iv) Fundo de Reserva, com um LTV de 63%. Os ativos adquiridos são de boa qualidade e com ótimas localizações, sendo que 90% do volume da aquisição corresponde a prédios AAA em SP e RJ, com destaques para o Parque da Cidade, JK Torre B e Ventura Towers.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jul/27	63%
<b>Brookfield Subordinado</b>	SP e RJ	Os 3 CRIs fazem parte do pacote de financiamento mencionado acima, porém têm natureza subordinada aos demais CRIs, com um LTV inicial de 70%.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jul/27	70%
<b>Castelo Branco Office Park</b>	SP	O CRI é baseado na Torre V do Castelo Branco Office Park, recém construída, localizada em Barueri-SP (bairro de Alphaville), que se encontra plenamente alugado por meio de um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit"). A operação conta com a alienação fiduciária do ativo e a cessão fiduciária de recebíveis do BTS.	AF e CF	mar/35	60%
<b>Ed. FI Plaza</b>	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	mai/26	60%
<b>Ed. Fujitsu</b>	SP	CRI baseado na aquisição de 7 lajes do Ed. Fujitsu, localizado em São Paulo, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta como garantias a alienação fiduciária do imóvel sendo adquirido, a cessão fiduciária dos recebíveis (lajes 100% locadas para uma empresa multinacional de primeira linha) e um fundo de reserva.	AF e CF	jun/33	65%
<b>Ed. Haddock 347</b>	SP	CRI exclusivo baseado em um edifício corporativo localizado na região da Avenida Paulista (São Paulo-SP). O CRI conta com garantia do edifício corporativo.	AF, CF e FR	out/35	55%
<b>Ed. iTower</b>	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%
<b>Ed. Varanda</b>	SP	O CRI consiste em um financiamento para a conclusão da construção do Edifício Comercial Varanda Cidade Jardim. A Torre Comercial terá área BOMA de 5.640 m <sup>2</sup> , com 6 pavimentos divididos em 2 conjuntos cada, com especificações técnicas de primeira linha.	AF, CF, Aval e FR	mai/28	45%

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

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Edifício Luna</b>	SP	O CRI é baseado no Projeto Luna, localizado na cidade de São Paulo, próximo à Marginal Pinheiros. A operação conta com um conjunto robusto de garantias relativas ao projeto em desenvolvimento, (alienação fiduciária de um edifício corporativo existente e outro em construção, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva) e conta ainda com a alienação fiduciária de lajes corporativas em uma torre no Edifício Rochaverá.	AF,CF e FR	out/26	65%
<b>FII Tishman Speyer</b>	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>Infinity</b>	SP	A operação é baseada na aquisição do Edifício Infinity, realizada por uma empresa patrimonialista que já detinha uma participação no empreendimento. O Ativo AAA é localizado na região do Itaim em São Paulo e possui locatários de primeira linha, com elevada ocupação.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	mai/37	67%

### Varejo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Casa &amp; Vídeo</b>	RJ	Operação com risco de crédito corporativo da varejista Casa & Vídeo. A operação conta como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e possui covenants financeiros robustos.	CF	ago/27	-
<b>GPA</b>	SP	O CRI é baseado em um contrato de venda e arrendamento de lojas do grupo varejista GPA, detentor das bandeiras Pão de Açúcar, Extra e Assai. A operação conta com um alienação fiduciária de imóveis, fundo de reserva, fundo de despesas e cessão fiduciária de recebíveis.	AF, CF, FR, FD e Aval	jun/35	61%
<b>Le Biscuit</b>	BA	Operação com a empresa varejista Lojas Le Biscuit. A operação tem um pacote de garantias robusto, incluindo a alienação fiduciária de um centro logístico localizado na Bahia, cessão fiduciária de recebíveis de cartões de crédito performados e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	jul/33	60%

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

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>BRF</b>	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	dez/27	48%
<b>Cassol</b>	SC e RS	Operação com risco de crédito da empresa Cassol Real Estate. O CRI conta como garantia a alienação fiduciária de três imóveis (sendo dois imóveis logísticos e um comercial, localizados em SC e RS), cessão fiduciária de recebíveis e fiança da holding do grupo Cassol.	AF, CF e Fiança	jun/32	65%
<b>CD Via Varejo</b>	RJ	CRI baseado em um centro de distribuição localizado Campo Grande - RJ, atualmente locado para Via Varejo sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF, CF e FR	nov/30	60%
<b>Desenvolvimento Extrema</b>	MG	A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Extrema-MG. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária do terreno do projeto e demais benfeitorias feitas ao longo do tempo, Cessão Fiduciária de Recebíveis de contratos de locação futuros, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE e Fundo de Reserva. Ao longo do período da obra serão realizados novos desembolsos até um total de R\$ 55 milhões.	AF de imóveis, CF, AF de cotas e FR	abr/28	60%
<b>SuperFrio</b>	Vários	CRI com risco de crédito da SuperFrio Galpões Refrigerados e baseado em três galpões refrigerados detidos pela companhia. O CRI tem como garantias a alienação fiduciária dos imóveis, a cessão fiduciária de recebíveis dos ativos e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	mai/31	85%
<b>CD GRU</b>	SP	CRI baseado nas aquisições, por um fundo imobiliário, de uma laje corporativa localizado em São Paulo, no bairro Jardins, ocupado parcialmente pelo Itaú, e de um galpão logístico plenamente ocupado em Guarulhos. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de 100% dos ativos, cessão fiduciária dos recebíveis e um fundo de reserva.	AF, AF de Cotas e CF	fev/33	60%

### Hoteleiro

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

\* 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.

## 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).