

CNPJ: 30.130.708/0001-28

KNHY11

Kinea High Yield

Novembro 2024

Planilha de Fundamentos

Objetivo do Fundo

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

R\$ 2,81 bilhões

Patrimônio líquido

27.574

Número de cotistas

R\$ 1,05 /cota

Dividendos a pagar em 12/12/24

IPCA + 12,18% a.a.

Taxa média do fundo (MTM)

R\$ 99,69

Cota patrimonial em 29/11/24

R\$ 102,39

Cota mercado em 29/11/24

R\$ 4,15 milhões

Média diária de liquidez

CDI + 5,05% a.a.

Taxa média do fundo (MTM)

Posição ao Final do Período

Ao fim de novembro, o Kinea High Yield apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 89,7% em ativos alvo, 8,5% em LCI e 1,7% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI em IPCA corresponde a 76,1% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 12,18% a.a. e com um prazo médio de 5,3 anos. Já o montante investido em CRI em CDI corresponde a 12,7% do patrimônio, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 5,05% a.a. e com um prazo médio de 1,8 anos. Por fim, ressaltamos que todas as operações da carteira seguem adimplentes. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a novembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 12/12/2024, são de R\$ 1,05 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,02% considerando a cota média de ingresso de R\$ 103,0, que corresponde a 129% da taxa DI do período (152% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%).

20/06/2018

início do fundo

1,40% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

Qualificado

tipo de investidor

Principais movimentações na carteira do fundo

Realizamos investimentos em novas operações de CRI no período, no valor total de R\$ 54,7 milhões. Apresentamos abaixo maiores detalhes sobre as operações:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Proj. Beach	27,1	IPCA + 11,50%	CRI baseado no financiamento à construção de projetos residenciais de alto padrão da incorporadora Setai, de João Pessoa – PB. A empresa atua na região desde a década de 90 e já entregou mais de 120 projetos nos segmentos Minha Casa Minha Vida e alto padrão. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do terreno e de unidades residenciais, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos, Fundo de obras e aval dos sócios e da holding do grupo.	AF, AF de Cotas, CF e Aval
Proj. Sandro Barros	6,3			
Projeto Vila Prudente	7,7	IPCA + 10,48%	CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Vila Prudente em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor.	AF, AF de Cotas, CF e Aval
Galleria – Home Equity II MZ	7,6	IPCA + 11,00%	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Galleria Bank, uma das maiores plataformas online de home equity do Brasil, sendo 100% focada nesse segmento e atuante desde 2019. A carteira que lastreia o CRI é diversificada e possui LTV baixo (~38%), apresentando risco de crédito adequado. Além disso, a operação possui uma estrutura de subordinação com 80% de CRI Sênior, 15% de Mezaninos e 5% Júnior, o que traz mais um nível de proteção para os CRI.	AF e Subordinação

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Creditas - 143	6,0	IPCA + 11,50%	CRI baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRI são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação

Ofício Circular CVM

No dia 27 de novembro de 2024, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulgou o ofício circular [CVM/SSE/SNC 03/24](#), esclarecendo seu entendimento sobre as diretrizes para a distribuição de rendimentos de fundos imobiliários. De maneira resumida, a CVM determina que os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) devem distribuir rendimentos com base exclusivamente no "Lucro Contábil" ou no "Lucro Caixa", sempre respeitando o mínimo de 95% do Lucro Caixa na visão acumulada, independentemente do modelo escolhido. Informamos que este Fundo utiliza a metodologia de distribuição baseada no "Lucro Contábil" estando aderente ao teor deste comunicado desde o início de suas atividades. Informações adicionais sobre a distribuição de rendimentos do Fundo podem ser encontradas nos informes complementares que divulgamos semestralmente ("[Relatório Semestral Complementar | Distribuição de Rendimentos](#)").

Resumo da Carteira

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

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	12,7%	CDI +	5,05%	5,29%	1,8	0,0
CRI	76,1%	Inflação +	12,18%	10,38%	5,3	3,3
Cotas de FII	0,9%	-	-	-	-	-
LCI	8,5%	%CDI	97% Isento de IR	97% Isento de IR	0,0	0,0
Caixa	1,7%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	100,0%				4,3	2,5

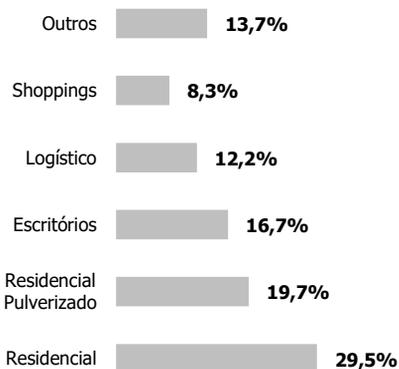
* Concentração em CRI indexados à inflação inclui a participação no FII Ícone, cuja remuneração alvo é de INCC-DI + 13,0%.

Alocação em CRI e FII

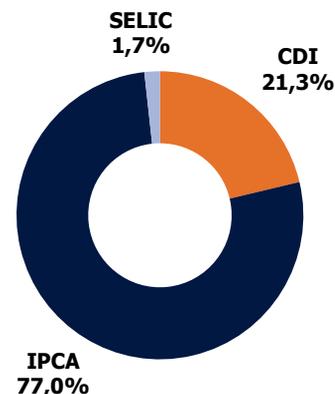
89,7%

do Patrimônio Líquido

ALOCAÇÃO POR SETOR

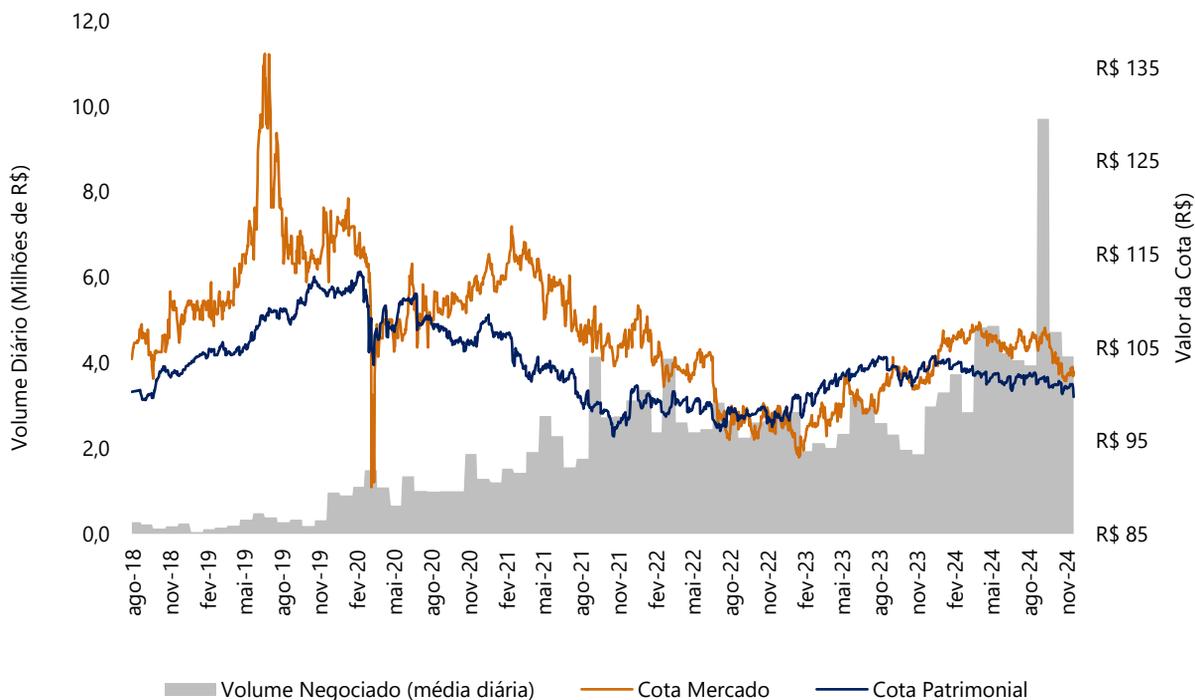


ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 78,90 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 4,15 milhões por dia.



Informações Contábeis

Para apuração do resultado, considera-se os rendimentos apropriados através do regime contábil de competência, que compreendem juros e correção monetária dos ativos, deduzidos da taxa administração, custódia e demais custos de manutenção do Fundo. Adicionalmente, são excluídos os efeitos de marcação a mercado (MTM) dos títulos, sejam eles positivos ou negativos, tal como descrito nas Demonstrações Financeiras e no Relatório Complementar.

DRE (R\$ milhões)	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24
(+) Resultado CRI	22,7	24,2	22,9	24,9	31,7	27,8	28,1	30,6	29,0	26,9	27,9	29,8
(+) Resultado FII	0,2	0,5	0,4	0,5	0,5	0,8	0,5	0,7	0,6	0,6	0,6	0,5
(+) Resultado LCI	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	2,9	2,8	3,2	2,9	2,8	3,0	1,8
(+) Resultado Instr. Caixa	0,4	0,4	0,3	0,7	2,4	1,0	1,1	0,9	0,9	0,6	0,5	0,6
(-) Despesas do fundo	-2,2	-2,4	-2,1	-2,2	-3,4	-3,4	-3,2	-3,7	-3,6	-3,4	-3,7	-3,0
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	21,2	22,7	21,6	23,9	32,8	30,4	29,2	31,7	29,8	27,6	28,2	29,7
Distribuição no mês	19,4	22,2	21,3	26,3	32,7	29,6	29,6	31,5	29,0	28,2	28,2	29,5

Resultado por cota (R\$)	1,14	1,22	1,16	1,12	1,16	1,07	1,03	1,12	1,05	0,97	1,00	1,05
Distribuição por cota (R\$)	1,05	1,20	1,15	1,24	1,16	1,05	1,05	1,12	1,03	1,00	1,00	1,05

Resultado Gerado no mês

R\$ 1,05/cota

Resultado Distribuído no mês

R\$ 1,05/cota

Reserva Acumulada não distribuída

R\$ 0,71/cota

Para uma melhor orientação dos investidores, informamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes aos dois meses anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de novembro (a serem distribuídos aos investidores em dezembro) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de outubro (0,56%) e setembro (0,44%).

Essas apurações mensais representaram níveis mais normalizados, particularmente quando comparadas à deflação registrada em agosto. De forma mais abrangente, os analistas econômicos pontuam que o cenário de inflação permanece incerto, com pressões altistas oriundas da depreciação do câmbio, incertezas fiscais e outros fatores domésticos que podem levar a uma inflação mais elevada nos próximos períodos. Tendo como referência o Boletim Focus, nota-se que a mediana das projeções dos economistas de mercado para o IPCA de 2025 está em 4,40%.

Com relação à parcela pós-fixada do veículo (ou seja, investida em CDI), a rentabilidade foi negativamente impactada pelo menor número de dias úteis no mês (comparado a outubro) mas se beneficiou do nível de spread atrativo desta parte da carteira. Por fim, ressaltamos que a carteira do Fundo permanece saudável, não havendo nenhum evento negativo de crédito no portfólio.

Rendimentos Mensais

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

Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 103,00			
Período	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Rent. Fundo	Taxa DI	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
nov/24	1,05	1,05	1,02%	0,79%	129%	152%
out/24	1,00	1,00	0,97%	0,93%	105%	123%
set/24	0,97	1,00	0,97%	0,83%	116%	137%
ago/24	1,05	1,03	1,00%	0,87%	115%	136%
jul/24	1,12	1,12	1,09%	0,91%	120%	141%
jun/24	1,03	1,05	1,02%	0,79%	129%	152%
mai/24	1,07	1,05	1,02%	0,83%	122%	144%
abr/24	1,16	1,16	1,13%	0,89%	127%	149%
mar/24	1,12	1,24	1,20%	0,83%	144%	170%
fev/24	1,16	1,15	1,12%	0,80%	139%	164%
jan/24	1,22	1,20	1,17%	0,97%	121%	142%
dez/23	1,14	1,05	1,02%	0,90%	114%	134%

Cota Diária

As matrizes de sensibilidade demonstradas abaixo apresentam o spread médio da carteira do Fundo, com base no valor da cota de mercado no fechamento do mês. Esses dados são atualizados diariamente na página do [Kinea High Yield](#), na seção "[Cota Diária](#)".

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI ao preço no mercado secundário¹

Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Spread (NTNB+)	Yield (-) Tx Adm	Spread (-) Tx Adm
100,00	12,06%	4,51%	10,66%	3,11%
100,50	11,88%	4,34%	10,48%	2,94%
101,00	11,70%	4,17%	10,30%	2,77%
101,50	11,52%	4,01%	10,12%	2,61%
102,00	11,34%	3,84%	9,94%	2,44%
102,50	11,16%	3,67%	9,76%	2,27%
103,00	10,98%	3,50%	9,58%	2,10%
103,50	10,79%	3,33%	9,39%	1,93%
104,00	10,61%	3,16%	9,21%	1,76%
104,50	10,43%	2,99%	9,03%	1,59%
105,00	10,25%	2,83%	8,85%	1,43%

*Spread e yield da carteira de CRI com base no preço de aquisição da cota no mercado secundário. O cálculo considera a reversão do ágio/deságio ao longo da duration da carteira de CRI.

1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acessar o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea. 6. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informacional, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, conseqüentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

Carteira de Ativos

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	24D0007014	MRV pro-soluto 297	TRUE	IPCA +	10,63%	12,08%	200,0	196,5	7,0%
2	CRI	24J3438785	GS Souto III	OPEA	IPCA +	11,25%	11,25%	90,3	90,4	3,2%
3	CRI	19L0882419	Portfólio Ed. Corporativos II	OPEA	IPCA +	7,55%	11,68%	98,2	89,1	3,2%
4	CRI	22I1423499	GS Souto	TRUE	IPCA +	10,50%	12,65%	86,6	80,6	2,9%
5	CRI	23H1607023	BlueCap - CD Diadema	TRUE	IPCA +	10,70%	12,85%	63,7	59,4	2,1%
6	CRI	24D3314806	CD Brasília e Contagem	VIRG	IPCA +	9,60%	10,92%	56,5	54,5	1,9%
7	CRI	22D1012171	Projeto Rio Vermelho	VERT	IPCA +	11,00%	12,87%	53,3	50,4	1,8%
8	CRI	24C1988647	GS Souto II	TRUE	IPCA +	11,00%	12,28%	53,5	50,3	1,8%
9	CRI	24E1318751	Galleria – Home Equity SR	PROV	IPCA +	9,50%	10,52%	51,2	49,5	1,8%
10	CRI	24H1395335	Projeto Barra da Tijuca	VERT	IPCA +	10,75%	11,85%	49,9	47,7	1,7%
11	CRI	22L1467623	AXS GD	OPEA	IPCA +	11,00%	12,03%	48,6	46,7	1,7%
12	CRI	21I0682156	LBV	VIRG	IPCA +	9,25%	12,09%	51,4	45,5	1,6%
13	CRI	23J1646537	BlueCap - CD Itapeva	TRUE	IPCA +	13,00%	14,88%	47,5	45,3	1,6%
14	CRI	23C1843006	MRV pro-soluto 153	TRUE	IPCA +	11,66%	12,46%	44,5	43,4	1,5%
15	CRI	21H1384714	Cidade Matarazzo	TRUE	IPCA +	10,50%	13,75%	46,7	41,6	1,5%
16	CRI	18H0193841	Shopping Sumaúma	TRUE	IPCA +	9,05%	11,60%	45,0	40,9	1,5%
17	CRI	18H0193821	Shopping Sumaúma	TRUE	IPCA +	9,05%	11,60%	45,0	40,9	1,5%
18	CRI	18H0193742	Shopping Sumaúma	TRUE	IPCA +	9,05%	11,60%	45,0	40,9	1,5%
19	CRI	18H0193630	Shopping Sumaúma	TRUE	IPCA +	9,05%	11,60%	45,0	40,9	1,5%
20	CRI	18H0193767	Shopping Sumaúma	TRUE	IPCA +	9,05%	11,60%	45,0	40,9	1,5%
21	CRI	24E3617801	BLOG - CD Camaçari	TRUE	IPCA +	10,75%	11,32%	40,9	40,2	1,4%
22	CRI	23C1843839	MRV pro-soluto 154	TRUE	IPCA +	11,66%	12,43%	41,0	40,0	1,4%
23	CRI	21J0844863	Projeto Vila Clementino II	VERT	IPCA +	10,50%	12,89%	41,0	38,8	1,4%
24	CRI	22D1068881	BlueCap - CD Itapeva	TRUE	IPCA +	10,10%	11,95%	39,5	37,6	1,3%
25	CRI	19L0882417	Portfólio Ed. Corporativos II	OPEA	IPCA +	7,55%	11,68%	38,9	35,3	1,3%
26	CRI	19G0026527	RECT - Ed. Barra da Tijuca	OPEA	IPCA +	8,25%	11,58%	39,3	34,6	1,2%
27	CRI	19G0026749	RECT - Ed. Barra da Tijuca	OPEA	IPCA +	8,25%	11,58%	39,4	34,6	1,2%
28	CRI	23H1297196	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	11,84%	35,2	34,3	1,2%
29	CRI	24J2299897	Galleria – Home Equity II MZ	PROV	IPCA +	11,00%	11,55%	33,3	32,4	1,2%
30	CRI	24D3314572	CD Brasília e Contagem	VIRG	IPCA +	9,60%	10,92%	32,3	31,2	1,1%
31	CRI	21J0844864	Projeto Saúde - SP	VERT	IPCA +	10,50%	12,89%	32,6	30,9	1,1%
32	CRI	19K1007971	RECT - Ed. Barra da Tijuca	OPEA	IPCA +	7,75%	11,58%	35,2	30,3	1,1%
33	CRI	22K0571216	Projeto Alcatrazes	VERT	IPCA +	10,50%	12,83%	32,8	30,2	1,1%
34	CRI	24D5117888	Proj. Beach	TRUE	IPCA +	11,50%	11,50%	27,1	27,1	1,0%
35	CRI	22G0002205	BC Energia	TRUE	IPCA +	11,65%	13,04%	27,8	25,8	0,9%
36	CRI	23L0109147	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	14,00%	15,66%	26,0	25,4	0,9%
37	CRI	24E1325813	Galleria – Home Equity MZ	PROV	IPCA +	11,50%	11,69%	21,9	21,8	0,8%
38	CRI	23L0109146	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	14,00%	15,56%	21,2	20,8	0,7%
39	CRI	23B0584788	Receíveis pro-soluto I	TRUE	IPCA +	12,60%	14,58%	21,5	20,3	0,7%
40	CRI	21I0798657	Carteira Tecnisa Sub	TRUE	IPCA +	4,50%	4,50%	19,8	19,8	0,7%
41	CRI	21J0844280	Projeto Vila Clementino I	VERT	IPCA +	9,75%	12,89%	19,1	17,8	0,6%
42	CRI	22D1012175	Projeto Rio Vermelho	VERT	IPCA +	11,00%	12,87%	17,9	16,9	0,6%
43	CRI	24D3055861	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	11,48%	12,67%	16,2	15,7	0,6%
44	CRI	24G2030995	Cidade Matarazzo II	TRUE	IPCA +	10,50%	11,26%	15,8	15,6	0,6%
45	CRI	23B0584797	Receíveis pro-soluto I	TRUE	IPCA +	12,60%	14,30%	16,4	15,6	0,6%

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

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

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

Planilha de Fundamentos

Carteira de Ativos

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
46	CRI	18J0811182	Superfrio	HBTS	IPCA +	9,85%	11,87%	15,5	15,3	0,5%
47	CRI	23L2755315	Projeto Vila Prudente	TRUE	IPCA +	9,60%	10,57%	14,9	14,6	0,5%
48	CRI	22K1451336	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,88%	15,3	14,5	0,5%
49	CRI	24A2483764	Projeto Vila Prudente	TRUE	IPCA +	10,74%	12,75%	15,1	14,2	0,5%
50	CRI	23F1528771	Creditas - 114	VERT	IPCA +	10,50%	12,37%	15,7	14,0	0,5%
51	CRI	21A0772858	Projeto Jorge Tibiriçá	VERT	IPCA +	9,01%	11,31%	13,0	12,6	0,4%
52	CRI	23L0109067	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,92%	10,7	10,3	0,4%
53	CRI	23H1297199	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	11,84%	10,0	9,8	0,3%
54	CRI	23I1554111	MRV pro-soluto 214	TRUE	IPCA +	10,70%	11,72%	10,2	9,5	0,3%
55	CRI	24D3055858	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	11,48%	12,67%	9,0	8,8	0,3%
56	CRI	21I0280476	Creditas - 59	VERT	IPCA +	9,00%	11,24%	9,6	8,7	0,3%
57	CRI	21G0704229	Nortis Permuta	VERT	IPCA +	10,25%	11,58%	8,3	8,1	0,3%
58	CRI	18J0811268	Superfrio	HBTS	IPCA +	9,85%	11,87%	8,0	7,9	0,3%
59	CRI	23F1528772	Creditas - 114	VERT	IPCA +	14,80%	16,73%	8,1	7,3	0,3%
60	CRI	22K1451333	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,88%	7,6	7,2	0,3%
61	CRI	22K1451344	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,90%	11,88%	7,3	7,0	0,3%
62	CRI	24D3055859	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	11,48%	12,67%	7,1	6,9	0,2%
63	CRI	24A2477856	Projeto Freguesia do Ô	TRUE	IPCA +	11,10%	12,50%	7,0	6,8	0,2%
64	CRI	23L0109145	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,97%	6,6	6,4	0,2%
65	CRI	24D5115402	Proj. Sandro Barros	VERT	IPCA +	11,50%	11,50%	6,2	6,2	0,2%
66	CRI	24K2435146	Creditas - 143	VERT	IPCA +	11,50%	11,51%	6,0	6,0	0,2%
67	CRI	22I1289163	LDI Groenlândia	VERT	IPCA +	10,26%	11,91%	6,0	5,8	0,2%
68	CRI	23L0109144	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,95%	5,7	5,5	0,2%
69	CRI	24D3055807	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	10,16%	11,33%	5,7	5,5	0,2%
70	CRI	22K1451337	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,88%	5,3	5,0	0,2%
71	CRI	24D3055862	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	11,48%	12,67%	5,0	4,8	0,2%
72	CRI	23H1297184	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	11,84%	4,8	4,7	0,2%
73	CRI	22K1451341	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,88%	4,3	4,0	0,1%
74	CRI	22K1451342	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,88%	2,6	2,5	0,1%
75	CRI	24D3055829	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	10,16%	11,33%	2,5	2,4	0,1%
76	CRI	20L0483126	Creditas - 29	VERT	IPCA +	8,00%	11,23%	2,5	2,1	0,1%
77	CRI	24D3055772	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	10,16%	11,33%	2,0	2,0	0,1%
78	CRI	24D3055754	Projeto Residencial São Caetano e Campinas	OPEA	IPCA +	10,16%	11,33%	1,9	1,9	0,1%
79	CRI	22K1451343	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	11,88%	1,6	1,5	0,1%
80	CRI	23H3942620	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	11,84%	0,7	0,6	0,0%
81	CRI	20J0812343	Autonomy - Edifício Luna	VIRG	CDI +	6,00%	6,00%	186,3	186,5	6,6%
82	CRI	20I0620356	Tecnisa	TRUE	CDI +	5,57%	3,75%	48,3	47,3	1,7%
83	CRI	22L1416958	Projetos Campinas e SJC	VIRG	CDI +	4,75%	4,75%	44,8	44,8	1,6%
84	CRI	22G0078399	Projeto Lanai	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	19,6	19,4	0,7%
85	CRI	22C0911889	Superfrio 330	HBTS	CDI +	5,25%	5,32%	10,7	10,6	0,4%
86	CRI	22G0080614	Projetos Salvador	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	9,6	9,5	0,3%
87	CRI	22G0081881	Projeto Tate	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	8,2	8,1	0,3%
88	CRI	22G0082921	Projeto Luiz Flor	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	7,9	7,8	0,3%
89	CRI	19B0168093	ASMT - Ed. Flamengo	OPEA	CDI +	8,67%	10,10%	2,6	2,5	0,1%
90	FII	KNUQ11	Cotas do KNUQ	-	-	-	-	21,2	21,2	0,8%

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

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

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

Planilha de Fundamentos

Carteira de Ativos

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
91	FII	ICNE11	FII Ícone	-	IPCA +	13,00%	13,00%	19,1	19,1	0,7%
92	FII	ERCR11	FII Estoque Res. e Com. RJ	-	-	-	-	4,4	4,4	0,2%
93	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	97,23%	239,2	239,2	8,5%
94	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	48,8	48,8	1,7%
Total							2.931,3	2.808,1	100,0%	

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

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

TRUE – True Securitizadora
 VERT – Vert Securitizadora
 VIRG – Vírgo Securitizadora

Planilha de Fundamentos

Acompanhamento da Carteira

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

1. CRI CD Brasília e Contagem: foi realizada uma AGT para deliberar por uma nova liberação de R\$ 4.5 milhões a serem destinadas para as obras do projeto logístico em Contagem, que possui atualmente 77% de avanço físico. Em paralelo, o desenvolvimento do CD Brasília está praticamente concluído, com as obras de engenharia civil finalizadas. A equipe de gestão permanece acompanhando o andamento dos trabalhos, que mantem uma relação de garantias bastante saudável.
2. GS Souto: Foi aprovada uma extensão de alguns meses para a conclusão dos projetos, assim como a adição de covenants de recebimentos mínimos sobre a PMT.
3. GS Souto II: Foi aprovada a transferência de parte das cotas dos projetos e venda parcial dos mesmos para um FIP-IE gerido pela AZ Quest.
4. LDI Groenlândia: Foi autorizada a entrada da EZ Tec no Capital Social da garantidora.

Para maiores informações, recomendamos aos investidores que acessem os hyperlinks, clicando nos códigos dos ativos listados na tabela da seção "Carteira de Ativos". Por fim, recomendamos também os vídeos mensais com os comentários da gestão, os quais podem ser acessados em nosso canal cujo link segue abaixo:



Kinea Investimentos

15,2 mil inscritos

Resumo dos Ativos por Segmento

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

Escritórios

Residencial

Residencial
PulverizadoShoppings
CentersGalpões
Logísticos

Outros

Residencial

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

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Residencial

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

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o 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
Projeto Residencial São Caetano e Campinas	SP	Esse CRI foi estruturado com base nos recebíveis de dois projetos residenciais remanescentes após a quitação do plano empresarial. Os projetos são localizados nas cidades de São José dos Campos – SP e em Campinas – SP e estão na média 95% vendidos. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses empreendimentos (subordinada ao plano empresarial), hipoteca (do estoque remanescente, após a quitação do plano empresarial) e aval dos acionistas do devedor.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	abr/28	-
Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	SP e MG	Esse CRI foi estruturado com base em projetos residenciais de médio e baixo padrão localizados nas cidades de São Paulo – SP, Campinas – SP e Uberaba – MG. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses empreendimentos e fiança da holding do grupo devedor.	AF de cotas, CF e Fiança	dez/28	-
Tecnisa	SP	Operação com a Tecnisa S.A. conta como garantia a Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do projeto Jardim das Perdizes com uma governança robusta sobre a SPE incluindo uma auditoria e laudos semestrais com uma cobertura de 1,25x sobre o saldo devedor	AF de Cotas	mar/26	-
Proj. Beach	PB	CRI baseado no financiamento à construção de projetos residenciais de alto padrão da incorporadora Setai, de João Pessoa – PB. A empresa atua na região desde a década de 90 e já entregou mais de 120 projetos nos segmentos Minha Casa Minha Vida e alto padrão. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do terreno e de unidades residenciais, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos, Fundo de obras e aval dos sócios e da holding do grupo.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	nov/27	-
Proj. Sandro Barros					
Jardim das Perdizes	SP	O CRI é lastreado na aquisição de CEPACs pela Windsor, proprietária do projeto Jardim das Perdizes, localizado em São Paulo capital. Os projetos desenvolvidos no micro bairro tiveram ótima velocidade de comercialização e patamar de vendas. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de terrenos, Alienação Fiduciária de CEPACs e Aval dos sócios.	AF de terrenos, AF de CEPACs e Aval	jan/27 mar/37 mai/27	-

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Residencial Pulverizado

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Carteira Tecnisa Sub	DF	CRI baseado na compra de uma carteira de recebíveis imobiliários ("true-sale") originada da venda de unidades de empreendimentos da Tecnisa S.A.. A operação é pulverizada e conta com uma estrutura de subordinação, de forma que a série adquirida possui a natureza Sênior na estrutura do CRI. Além disso, a operação conta com a garantia de alienação fiduciária dos imóveis.	AF	mai/31	77%
Creditas VI	-	CRI baseado em carteiras de recebíveis de financiamentos na modalidade Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras-lastro são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito reduzido.	AF e Subordinação	dez/40	40%
Creditas X	-	CRI baseado em carteiras de recebíveis de financiamentos na modalidade Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras-lastro são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito reduzido.	AF e Subordinação	set/41	41%
Creditas 114	-	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de financiamentos na modalidade Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras-lastro são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito reduzido.	AF e Subordinação	out/43	40%
Creditas - 143	-	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de financiamentos na modalidade Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras-lastro são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito reduzido.	AF e Subordinação	ago/46	40%
Galleria – Home Equity	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Galleria Bank, uma das maiores plataformas online de home equity do Brasil, sendo 100% focada nesse segmento e atuante desde 2019. A carteira que lastreia o CRI é diversificada e possui LTV baixo (~38%), apresentando risco de crédito adequado. Além disso, a operação possui uma estrutura de subordinação com 80% de CRI Sênior, 15% de Mezaninos e 5% Júnior, o que traz mais um nível de proteção para os CRI.	AF e Subordinação	fev/39	38%
Galleria – Home Equity II MZ	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Galleria Bank, uma das maiores plataformas online de home equity do Brasil, sendo 100% focada nesse segmento e atuante desde 2019. A carteira que lastreia o CRI é diversificada e possui LTV baixo (~38%), apresentando risco de crédito adequado. Além disso, a operação possui uma estrutura de subordinação com 80% de CRI Sênior, 15% de Mezaninos e 5% Júnior, o que traz mais um nível de proteção para os CRI.	AF e Subordinação	jul/39	40%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Residencial Pulverizado

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
MRV pro-soluto 153 e 154	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza subordinada e conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV.	FR	mar/29	-
MRV pro-soluto 297	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza subordinada e conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV.	FR	mar/30 mar/29	-
MRV 112	-	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV que tem como lastro o financiamento de projetos residenciais de baixa renda. A operação conta com garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	ago/28	-
Recebíveis pro-soluto I	-	O CRI é baseado em uma carteira de créditos pro-soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo.	FR	jun/31	-

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
RECT - Ed. Barra da Tijuca	RJ	Operação baseada na aquisição de Edifício locado para a Vivo na Barra da Tijuca, através de contrato atípico vigente até mar/21 e após esse período possui garantia de locação de uma empresa de 1a linha (vendedora). O CRI possui bom pacote de garantias.	AF, CF e FR	jul/34	65%
Autonomy - 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	65%
Portfólio Ed. Corporativos	SP e RJ	Operação de financiamento para a aquisição de portfólio de Edifícios localizados em São Paulo e Rio de Janeiro. O CRI conta com robusta estrutura, contando com as garantias de Alienação Fiduciária de imóveis, Cessão Fiduciária dos recebíveis desses ativos e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	dez/27	60%

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o 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 Sumaúma	AM	CRI baseado no Shopping Sumaúma, localizado em Manaus. O empreendimento possui sólida performance e o CRI conta com bom pacote de garantias que inclui fundo de reserva de 6 parcelas (R\$ 10,2 milhões).	AF, CF e FR	set/33	50%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
BLOG - CD Camaçari	BA	A operação é baseada na expansão de um galpão logístico em Camaçari - BA. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária do terreno do projeto e demais benfeitorias feitas ao longo do tempo, Alienação Fiduciária de um Imóvel concluído, Cessão Fiduciária de Recebíveis de contratos de locação presentes e futuros, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE, Alienação Fiduciária de Cotas de FII e Fundo de Reserva. Ao longo do período da obra serão realizados novos desembolsos até conclusão do desenvolvimento.	AF, CF, AF de cotas e FR	set/29	-
BlueCap - CD Diadema	SP	Esse CRI é baseado no financiamento do retrofit de um galpão logístico localizado em Diadema - SP. O ativo foi recém adquirido por um fundo de investimento imobiliário e, após a reforma, será um imóvel de boa qualidade e em uma excelente localização, dentro da região de "last mile" de São Paulo. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis do ativo após finalização das obras, Alienação Fiduciária de cotas da SPE do projeto e Fundo de Obras.	AF, AF de cotas, CF e FR	jul/27	70%
CD Brasília e Contagem	SP	O CRI em questão foi emitido com a finalidade de financiar a construção de dois galpões logísticos localizados em Brasília - DF e Contagem - MG, que estão sendo desenvolvidos por um Fundo de Investimento Imobiliário. O Fundo conta com gestores experientes no segmento e as obras já estão em andamento e tem previsão de entrega para 2024. As garantias que respaldam esta operação de CRI incluem Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária das Cotas das SPEs detentoras dos imóveis, Cessão Fiduciária de recebíveis futuros e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas e CF	out/27	55%
Blue Macaw Log CD Extrema	MG	Operação baseada em um galpão logístico localizado na cidade de Extrema - MG, plenamente ocupado e com contrato atípico. O CRI conta como garantias a alienação fiduciária do galpão e a cessão fiduciária de recebíveis.	AF e CF	mai/34	65%
BlueCap - CD Itapeva	MG	A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Itapeva-MG, cidade próxima a Extrema-MG. O CRI tem como garantias: (i) alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) cessão fiduciária de recebíveis futuros; (iii) alienação fiduciária de cotas da SPE; (iv) e fundo de reserva	AF, CF, AF de cotas e FR	abr/28	60%
SuperFrio	SP	CRI com risco de crédito da SuperFrio Galpões Refrigerados. A operação possui covenants e garantia de Centros Logísticos. Recentemente, o maior fundo especializado em logística refrigerada adquiriu participação na companhia.	AF, CF e FR	jun/26	55%
SuperFrio II	SP	O CRI conta com risco de crédito da SuperFrio Armazéns Refrigerados. A operação, estruturada de forma exclusiva, possui Alienação Fiduciária de dois galpões de armazenagem refrigerada localizados no Estado de São Paulo e conta também com a Cessão Fiduciária de recebíveis locatícios destes imóveis. Além disso, o CRI possui diversos mecanismos de controle, incluindo covenants financeiros, covenants de cobertura de recebíveis e de LTV.	AF e CF	mar/27	52%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Outros

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

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Outros

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

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

Nossos Fundos Imobiliários

IQ Investidor Qualificado

IP Investidor Profissional

IG Investidor em Geral

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KNUQ11

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos pós-fixados.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KNCR11

Fundo de CRI com ativos de baixo risco e pós-fixados.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

KNIP11

Fundo de CRI com ativos de baixo risco e indexados a índices de preços.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KNSC11

Fundo de investimento com foco em operações de financiamento (CRI), tanto pós-fixados quanto indexados a índices de preços.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KCRE11

Fundo desenvolvido em parceria com a fintech Creditas, com foco em operações de CRI no segmento residencial pulverizado.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA

IG

KNHF11

Fundo com uma gestão ativa multidisciplinar, contando com uma carteira composta por diferentes ativos do setor imobiliário e gerida por diferentes equipes da Kinea.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

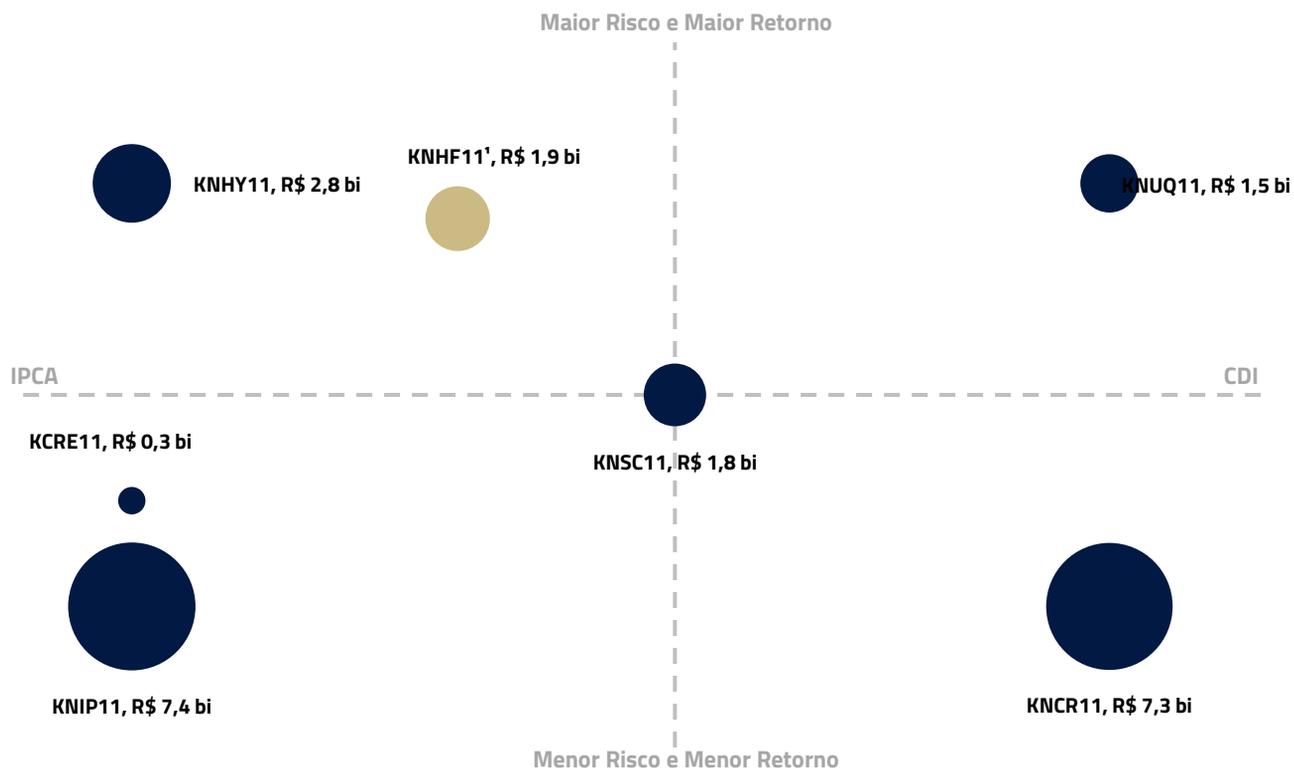
KNHY11

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos indexados à inflação.



Saiba mais

Nossos Fundos Imobiliários de Papel (AUM total: R\$ 23,2 bi)



¹Fundo multiestratégia com a carteira, atualmente, predominantemente alocada em CRI

DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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

