

CNPJ: 16.706.958/0001-32

KNCR11

Kinea Rendimentos Imobiliários

Janeiro 2025

Planilha de Fundamentos

Objetivo do Fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária predominantemente pós-fixados e com baixo risco de crédito, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

R\$ 7,77 bilhões

Patrimônio líquido

387.723

Número de cotistas

R\$ 1,07 /cota

Dividendos a pagar em 13/02/25

CDI + 2,32% a.a.

Taxa média do fundo (MTM)

R\$ 101,56

Cota patrimonial em 31/01/25

R\$ 102,00

Cota mercado em 31/01/25

R\$ 12,71 milhões

Média diária de liquidez

Posição ao Final do Período

Ao fim de janeiro, o Kinea Rendimentos Imobiliários apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 96,2% em ativos alvo, 7,1% em LCI e 5,8% em instrumentos de caixa. A parcela investida em ativos em CDI corresponde a 95,9% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 2,32% a.a. e com um prazo médio de 4,3 anos. Por fim, ressaltamos que não há qualquer evento negativo de crédito na carteira de investimentos do Fundo. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a janeiro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/02/2025, são de R\$ 1,07 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,05% considerando a cota média de ingresso de R\$ 102,12, que corresponde a 104% da taxa DI do período (122% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%). Para mais informações sobre os resultados do fundo, favor verificar a seção "Informações contábeis" deste relatório.

Rendimento mensal

104%

do CDI líquido de IR

15/10/2012

início do fundo

1,08% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

Público geral

tipo de investidor

Principais Movimentações na Carteira

No mês de janeiro, realizamos investimentos em três operações, todas estruturadas pela Kinea, no valor total de R\$ 494,8 milhões. Mais detalhes são apresentados abaixo:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Brookfield - Ed. Sigma*	455,0*	CDI + 1,76%*	Operação de financiamento baseado no Edifício Sigma detido pela Brookfield. O ativo está localizado na Marginal Pinheiros em São Paulo – SP e conta com características técnicas de ponta, sendo classificado como um escritório AAA. O Imóvel apresenta elevada ocupação atualmente (acima de 95%), com diversos inquilinos de primeira linha, incluindo multinacionais relevantes. As garantias da operação são a Alienação Fiduciária de cotas do FII, Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR
HSLG - BTS Meli	27,5	CDI + 2,10%	O CRI é baseado em um galpão logístico em desenvolvimento na região metropolitana de Curitiba - PR, locado para o Mercado Livre na modalidade BTS ("Built to Suit"), detido por um FII de Logística de primeira linha. Como garantia, o CRI conta atualmente com a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de um imóvel localizado em Arujá-SP, com 100% de ocupação, além de um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR
MALL - Rio Anil Shopping	12,3	CDI + 1,95 %	A operação é baseada na aquisição do Rio Anil Shopping, localizado em São Luís - MA, pelo fundo de investimento imobiliário Genial Malls (MALL11). A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Fração do shopping, Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping Rio Anil e Cessão Fiduciária de Recebíveis do Campinas Shopping.	AF e CF
Total	494,8	CDI + 1,78%		

* Valores combinados referentes às alocações do CRI Brookfield – Ed. Sigma e do FII Ed. Sigma, o qual tem remuneração alvo de CDI + 1,70%.

Sensibilidade dos Dividendos em relação ao CDI e ao patamar de alocação

Apresentamos abaixo uma matriz de sensibilidade dos dividendos mensais esperados em relação ao nível de alocação do fundo e ao CDI anual médio, para servir de referência aos cotistas.

		CDI (a.a.)					
		12,2%	12,7%	13,2%	13,7%	14,2%	14,7%
Alocação (% do PL)	90%	1,05	1,08	1,12	1,16	1,20	1,23
	94%	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,24
	97%	1,06	1,10	1,13	1,17	1,21	1,25
	100%	1,07	1,10	1,14	1,18	1,22	1,25
	103%	1,07	1,11	1,15	1,19	1,22	1,26
	105%	1,08	1,11	1,15	1,19	1,23	1,26

* A tabela acima considera o caixa sendo investido a 99% do CDI

Resumo da Carteira

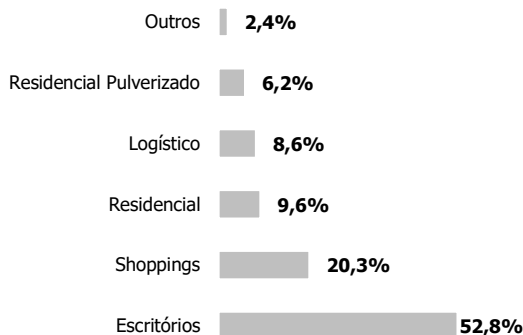
Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Rendimentos](#), na seção "Cota Diária".

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	95,9%	CDI +	2,32%	2,12%	4,3	0,0
CRI	0,3%	Inflação +	10,20%	6,49%	3,3	2,1
LCI	7,1%	%CDI	97% Isento de IR	97% Isento de IR	0,0	0,0
Caixa	5,8%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	109,2%				4,1	0,0

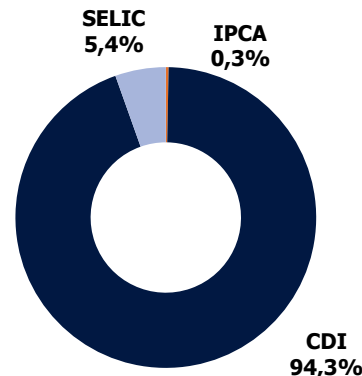
* Concentração em CRI indexados ao CDI inclui a participação no FII Brookfield - Sigma, cuja remuneração alvo é de CDI + 1,70%

Alocação em CRI
96,2%
do Patrimônio Líquido

ALOCAÇÃO POR SETOR

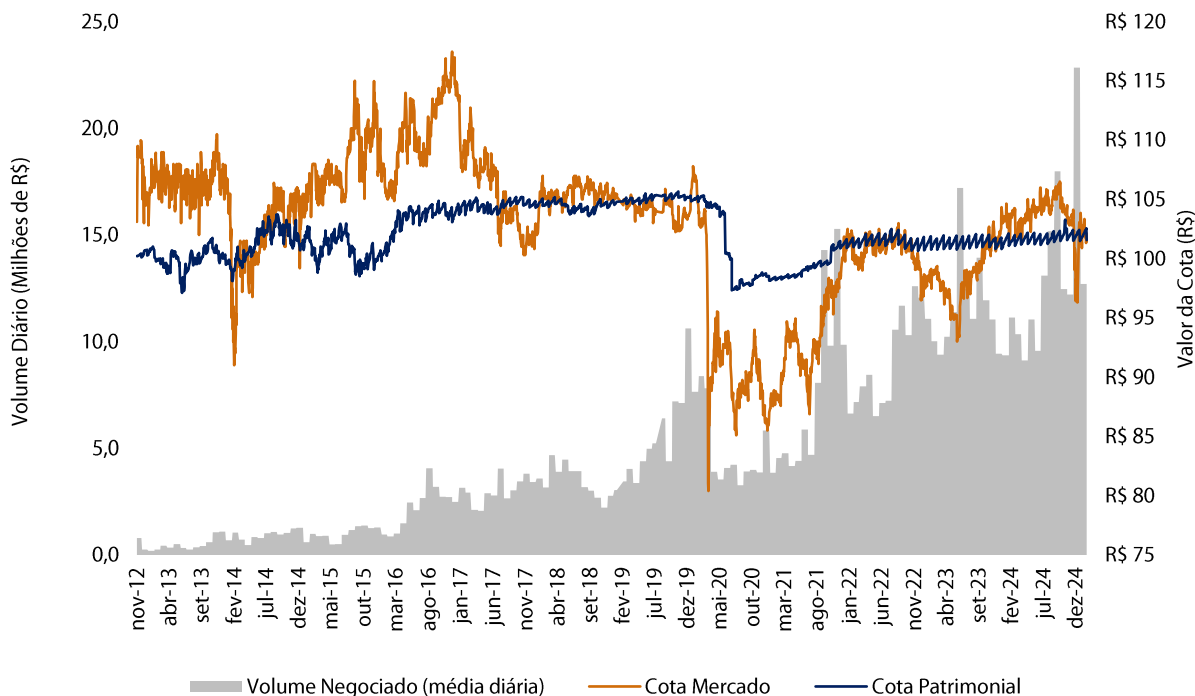


ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 279,57 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 12,71 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)	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25
(+) Resultado CRI	55,5	55,0	61,1	57,8	55,8	67,7	66,9	65,0	73,9	65,2	75,0	78,3
(+) Resultado FII	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado LCI	1,1	1,8	1,5	0,5	0,5	0,5	0,5	3,0	2,0	0,9	3,4	4,9
(+) Resultado Instr. Caixa	1,6	1,8	0,6	0,8	1,5	5,4	5,1	2,3	2,5	2,5	4,4	6,6
Despesas do fundo	-4,9	-5,1	-5,6	-5,4	-5,3	-7,1	-6,9	-6,7	-7,2	-6,2	-7,0	-7,4
Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	53,3	53,5	57,5	53,7	52,5	66,5	65,6	64,8	71,2	62,5	75,9	82,4
Distribuição no mês	54,2	54,2	57,1	57,1	58,1	66,0	66,0	66,0	70,9	68,5	76,3	81,9

Resultado por cota (R\$)	0,93	0,93	1,00	0,94	0,80	0,95	0,94	0,93	1,02	0,86	0,99	1,07
Distribuição por cota (R\$)	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	1,02	0,95	1,00	1,07

Resultado Gerado no mês

R\$ 1,07/cota

Resultado Distribuído no mês

R\$ 1,07/cota

Reserva Acumulada não distribuída

R\$ 0,09/cota

Na última reunião do Copom, realizada ao final do mês de janeiro, foi deliberada de forma unânime uma nova elevação de 1,00 ponto percentual na taxa básica de juros, que subiu de 12,25% para 13,25% ao ano. Os membros do comitê sinalizaram que haverá um potencial incremento de mesma magnitude na próxima reunião, o que poderá levar a taxa Selic a 14,25% a.a.. De forma geral, a decisão foi considerada compatível com a estratégia de buscar uma convergência da inflação para próximo à meta. Alguns participantes de mercado avaliam que novos incrementos serão necessários e enfatizam os persistentes desafios fiscais enfrentados pelo país. A magnitude total do ciclo de aperto monetário irá depender da evolução da dinâmica da inflação, com atenção especial aos componentes mais sensíveis à atividade econômica e à política monetária.

O aumento da Selic impacta de forma direta a geração de resultado do fundo, que, associada ao alto patamar de alocação do veículo, com novos investimentos realizados neste mês (favor ver seção "Principais Movimentações na Carteira"), deve beneficiar o resultado do Fundo ao longo dos próximos meses.

Por fim, aproveitamos para destacar que a carteira do Fundo permanece saudável, sem eventos negativos 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\$ 102,12			
Período	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Rent. Fundo	Taxa DI	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
jan/25	1,07	1,07	1,05%	1,01%	104%	122%
dez/24	0,99	1,00	0,98%	0,93%	106%	124%
nov/24	0,86	0,95	0,93%	0,79%	118%	138%
out/24	1,02	1,02	1,00%	0,93%	108%	127%
set/24	0,93	0,95	0,93%	0,83%	112%	131%
ago/24	0,94	0,95	0,93%	0,87%	107%	126%
jul/24	0,95	0,95	0,93%	0,91%	103%	121%
jun/24	0,80	1,00	0,98%	0,79%	124%	146%
mai/24	0,94	1,00	0,98%	0,83%	118%	138%
abr/24	1,00	1,00	0,98%	0,89%	110%	130%
mar/24	0,93	0,95	0,93%	0,83%	112%	131%
fev/24	0,93	0,95	0,93%	0,80%	116%	136%

Cota Diária

As matrizes abaixo apresentam a sensibilidade do 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 Rendimentos](#), na seção “[Cota Diária](#)”.

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

Preço Mercado	Spread (CDI+)	Spread (-) Tx Adm
99,50	2,82%	1,74%
100,00	2,65%	1,57%
100,50	2,48%	1,40%
101,00	2,32%	1,24%
101,50	2,15%	1,07%
102,00	1,98%	0,90%
102,50	1,81%	0,73%
103,00	1,64%	0,56%
103,50	1,48%	0,40%
104,00	1,31%	0,23%
104,50	1,14%	0,06%

*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 duração 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, acesse o relatório semestral complementar 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, consequentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

Carteira de Ativos

Na data deste relatório, 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	19E0322333	JHSF Malls	TRUE	CDI +	1,86%	1,99%	366,9	366,0	4,3%
2	CRI	22G0282370	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	312,5	312,7	3,7%
3	CRI	24B1669805	Extrema Business Park	HBTS	CDI +	2,10%	2,10%	303,7	305,4	3,6%
4	CRI	25A2619772	Brookfield - Ed. Sigma	OPEA	CDI +	1,80%	1,78%	303,6	301,2	3,6%
5	CRI	22G0282332	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	281,3	281,4	3,3%
6	CRI	22G0282297	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	250,0	250,1	2,9%
7	CRI	19B0176400	Ed. BFC	OPEA	CDI +	1,40%	2,19%	225,7	222,1	2,6%
8	CRI	22G0282284	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	218,8	218,9	2,6%
9	CRI	23H1250138	Edifício O Parque	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	206,4	206,5	2,4%
10	CRI	17I0141643	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,50%	208,8	203,6	2,4%
11	CRI	17I0141606	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,50%	208,8	203,6	2,4%
12	CRI	19L0882476	Almeida Júnior	TRUE	CDI +	1,88%	4,06%	207,0	190,3	2,2%
13	CRI	22G0282145	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,19%	187,0	187,0	2,2%
14	CRI	20J0812325	Autonomy - Edifício Luna	VIRG	CDI +	2,50%	2,50%	172,8	172,9	2,0%
15	CRI	20A0797060	Ed. Concórdia	VIRG	CDI +	2,50%	2,57%	170,5	170,4	2,0%
16	CRI	23J2266232	Even Estoque	TRUE	CDI +	2,55%	2,55%	152,1	152,2	1,8%
17	CRI	22F1035289	Brookfield - Ed. Sucupira	OPEA	CDI +	2,00%	1,30%	145,0	145,7	1,7%
18	CRI	22F1195716	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,80%	139,5	140,2	1,7%
19	CRI	22F1195743	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,74%	2,77%	139,5	139,4	1,6%
20	CRI	19F0923004	São Carlos	OPEA	CDI +	1,09%	2,50%	136,7	128,4	1,5%
21	CRI	22F0658610	HSML - Shopping Uberaba	VIRG	CDI +	2,70%	2,70%	123,4	121,5	1,4%
22	CRI	22F1195714	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,76%	119,5	120,3	1,4%
23	CRI	22A0118041	HSML - Shopping Paralela II	VIRG	CDI +	2,80%	1,95%	113,0	115,5	1,4%
24	CRI	23I1740395	Brookfield CD Sakamoto	OPEA	CDI +	2,57%	2,19%	111,4	111,6	1,3%
25	CRI	24C1475910	VGRI - Escritórios SP	OPEA	CDI +	2,21%	2,60%	114,0	111,4	1,3%
26	CRI	24E1127893	Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	2,05%	2,19%	110,7	109,6	1,3%
27	CRI	24C1475908	VGRI - Escritórios SP	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	104,1	104,1	1,2%
28	CRI	19A1316808	Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	1,40%	2,19%	104,2	102,6	1,2%
29	CRI	24G2819302	MRV pro-soluto 344	TRUE	CDI +	2,25%	2,25%	100,2	100,2	1,2%
30	CRI	24D3680471	BRZ - Carteira Pro-soluto SR	TRUE	CDI +	2,40%	2,40%	100,1	100,1	1,2%
31	CRI	17F0035000	Allos I	OPEA	CDI +	1,63%	2,39%	100,4	98,0	1,2%
32	CRI	24K1883748	MRV pro-soluto 365	OPEA	CDI +	1,90%	1,90%	95,9	96,0	1,1%
33	CRI	23F2335074	Shopping Cidade Jardim II	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	94,5	94,5	1,1%
34	CRI	16C0208472	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	1,95%	95,7	93,6	1,1%
35	CRI	24C1886292	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	90,1	90,2	1,1%
36	CRI	24L2330958	Terral Incorp. - Buriti Shopping	VIRG	CDI +	1,75%	1,75%	90,4	89,2	1,1%
37	CRI	24C1886299	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	88,2	88,3	1,0%
38	CRI	24E1127608	Ed. BFC	OPEA	CDI +	2,05%	2,19%	88,4	87,6	1,0%
39	CRI	15L0736524	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	1,95%	89,3	87,4	1,0%
40	CRI	24D0007013	MRV pro-soluto 297	TRUE	CDI +	2,10%	2,09%	80,7	80,8	1,0%
41	CRI	24A2983450	JSRE - Ed. Rochaverá	VERT	CDI +	2,60%	2,62%	70,9	70,9	0,8%
42	CRI	23E2052240	XPLG - CD Cajamar	TRUE	CDI +	2,70%	2,70%	70,6	70,7	0,8%
43	CRI	21L0729901	BRCR - Torre Almirante	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	68,2	68,2	0,8%
44	CRI	19H0000001	BTG Malls	VERT	CDI +	1,50%	2,60%	68,7	66,9	0,8%
45	CRI	16E0707976	Allos II	OPEA	CDI +	1,75%	2,30%	61,5	60,8	0,7%

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.

Planilha de Fundamentos

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

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

Carteira de Ativos

Na data deste relatório, 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	21L0848239	XPML - Shopping Bahia	TRUE	CDI +	2,75%	2,75%	59,2	59,2	0,7%
47	CRI	22I1289815	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	58,0	58,1	0,7%
48	CRI	24H2231337	HSLG - BTS Meli	VIRG	CDI +	2,25%	2,25%	57,9	57,9	0,7%
49	CRI	16L0194496	HGRE - Ed Vivo	OPEA	CDI +	1,65%	2,55%	53,0	52,2	0,6%
50	CRI	21K1026250	Square 955	OPEA	CDI +	2,70%	2,70%	49,0	49,1	0,6%
51	CRI	18C0803997	VISC - Shopping Granja Vianna	VIRG	CDI +	1,85%	2,86%	35,6	34,5	0,4%
52	CRI	23C1842756	MRV pro-solutio 153	TRUE	CDI +	2,00%	2,00%	30,3	29,7	0,4%
53	CRI	24H2231338	HSLG - BTS Meli	VIRG	CDI +	2,10%	2,35%	27,5	27,5	0,3%
54	CRI	23C1843793	MRV pro-solutio 154	TRUE	CDI +	2,00%	2,00%	27,8	27,3	0,3%
55	CRI	20A0934859	Ed. Vera Cruz	VERT	CDI +	1,95%	2,50%	27,8	27,3	0,3%
56	CRI	19B0166684	ASMT - Ed. Flamengo	OPEA	CDI +	1,40%	3,82%	28,3	27,3	0,3%
57	CRI	17J0104526	Ed. WT Morumbi	VIRG	CDI +	1,50%	2,50%	27,3	26,9	0,3%
58	CRI	20B0820360	RBR Log	VIRG	CDI +	2,00%	2,00%	24,6	24,6	0,3%
59	CRI	22I1289809	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	21,3	21,3	0,3%
60	CRI	23I1554258	MRV pro-solutio 224	TRUE	CDI +	2,50%	2,49%	22,5	20,9	0,2%
61	CRI	24C1693601	São Benedito - Harissa	BARI	CDI +	3,40%	3,34%	19,1	18,9	0,2%
62	CRI	15L0676664	Lojas Havan	TRUE	CDI +	2,51%	1,43%	17,1	17,3	0,2%
63	CRI	22I1289814	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,26%	16,2	16,2	0,2%
64	CRI	22I1289810	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	15,2	15,2	0,2%
65	CRI	25A1532619	MALL - Rio Anil Shopping	VIRG	CDI +	1,95%	1,95%	12,3	12,3	0,1%
66	CRI	21C0749579	ASMT - Ed. Souza Aranha	OPEA	CDI +	2,75%	2,75%	10,0	10,0	0,1%
67	CRI	22I1289813	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	7,2	7,2	0,1%
68	CRI	22I1289811	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	6,9	6,9	0,1%
69	CRI	22I1289816	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	3,6	3,6	0,0%
70	CRI	22I1289808	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	3,6	3,6	0,0%
71	CRI	20J0894745	VINO - Ed. Haddock 347	OPEA	CDI +	2,50%	2,55%	3,0	3,0	0,0%
72	CRI	14K0209085	Magazine Luíza	NOVA	IPCA +	7,29%	10,30%	16,3	15,9	0,2%
73	CRI	19L0882449	Partage - Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	10,01%	11,1	9,1	0,1%
74	FII	-	Brookfield - Ed. Sigma	-	CDI +	1,70%	1,70%	155,5	155,5	1,8%
75	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	97,24%	554,6	554,6	6,5%
76	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	453,3	453,3	5,3%
Total							8.545,8	8.484,6	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.

Planilha de Fundamentos

Operações Compromissadas Reversas

Optamos por incrementar o volume de operações compromissadas do Fundo, com o objetivo de aumentar as disponibilidades de caixa do veículo. As disponibilidades de caixa serão direcionadas majoritariamente para investimentos em CRI programados para o início do ano. Além disso, poderemos aproveitar oportunidades de mercado e adquirir novos ativos em condições atrativas, melhorando a qualidade da carteira, em benefício de nossos cotistas. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 9,2% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Acompanhamento da Carteira

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



Kinea Investimentos

37,5 mil inscritos

Sumário - Resumo dos Ativos

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

Escritórios

Residencial

Residencial
PulverizadoShoppings
CentersGalpões
Logísticos

Outros

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Brookfield BR12	SP e RJ	A operação compõe uma parcela relevante do pacote de financiamento da aquisição, pela Brookfield, de um conjunto de 10 imóveis que eram detidos pela BR Properties. Os CRI contam com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas de 10 FIIs detentores dos empreendimentos (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de todos os imóveis e (iv) Fundo de Reserva. Os ativos adquiridos são de boa qualidade e com ótimas localizações, sendo que 90% do volume da aquisição corresponde a prédios AAA em SP e RJ, com destaques para o Parque da Cidade, JK Torre B e Ventura Towers.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jul/27	63%
Ed. BFC	SP	CRI baseado no Edifício BFC localizado na Avenida Paulista em São Paulo – SP detido por um investidor internacional de primeira linha atuante do mercado imobiliário brasileiro. O ativo tem classificação AAA e elevado nível de ocupação. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	mai/28	50%
Ed. Concórdia	MG	A operação é baseada no Concórdia Corporate, Edifício AAA localizado em Belo Horizonte MG, desenvolvido pela Tishman e entregue em 2018. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária do Imóvel, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Imóvel (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iv) Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	ago/29	65%
Ed. Eldorado	SP	CRI baseado no Edifício Eldorado localizado na Marginal Pinheiros em São Paulo – SP detido por um investidor internacional de primeira linha atuante do mercado imobiliário brasileiro. O ativo tem classificação AAA e elevado nível de ocupação. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do Ed. Eldorado, Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	mar/31	45%
Ed. EZ Tower	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício EZ Tower - Torre B. O edifício cuja fração de 71,16% representa a garantia da operação, é uma torre de escritórios padrão AAA, com área bruta locável de 47 mil m ² , localizada na região da Avenida Dr. Chucr Zaidan em São Paulo.	AF e CF	nov/32	70%
VINO - Ed. Haddock 347	SP	CRI baseado no Ed. Haddock 347, localizado na rua Haddock Lobo, próximo à Avenida Paulista, na cidade de São Paulo. As garantias do CRI incluem a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva. A operação conta ainda com covenants imobiliários sólidos.	AF, CF e FR	set/28	-
JSRE - Ed. Rochaverá	SP	Operação de CRI baseada nas torres Ebony e Marble do complexo de torres corporativas denominado Rochaverá, em São Paulo – SP. Os ativos são detidos por um fundo imobiliário de primeira linha e dispõem de excelentes características técnicas. Além disso, o CRI conta com a de Cessão Fiduciária de Recebíveis de fluxos de aluguéis detidos pelo fundo proprietário dos imóveis, de forma a garantir uma cobertura robusta para a operação.	CF	fev/29	-

* 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.

Sumário - Resumo dos Ativos

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

Escritórios

Residencial

Residencial
PulverizadoShoppings
CentersGalpões
Logísticos

Outros

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
ASMT - Ed. Souza Aranha	SP	Operação baseada na aquisição, por um fundo imobiliário, de duas lajes corporativas na cidade de São Paulo e uma na cidade de Porto Alegre. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, LTV máximo de 65%, mensurado anualmente, e fundo de reserva.	AF, CF e FR	mar/31	60%
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	40%
BRCR - Torre Almirante	RJ	A operação é baseada na aquisição de participação no Ed. Torre Almirante, localizado na cidade do Rio de Janeiro, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas de um FII, Alienação Fiduciária de participação na Torre Almirante, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de Cotas, CF e FR	jan/37	58%
Brookfield - Ed. Sigma	SP	Operação de financiamento baseado no Edifício Sigma detido pela Brookfield. O ativo está localizado na Marginal Pinheiros em São Paulo – SP e conta com características técnicas de ponta, sendo classificado como um escritório AAA. O Imóvel apresenta elevada ocupação atualmente (acima de 95%), com diversos inquilinos de primeira linha, incluindo multinacionais relevantes. As garantias da operação são a Alienação Fiduciária de cotas do FII, Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jan/29	65%
Brookfield - Ed. Sucupira	SP	A operação é baseada no financiamento da aquisição de uma fração do Edifício Sucupira em São Paulo – SP por um investidor internacional. O ativo é um AAA localizado na região do Parque da Cidade e conta com alta ocupação. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária da fração adquirida.	AF e CF	jun/27	70%
Brookfield BR12	SP e RJ	A operação compõe uma parcela relevante do pacote de financiamento da aquisição, pela Brookfield, de um conjunto de 10 imóveis que eram detidos pela BR Properties. Os CRI contam com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas de 10 FIIs detentores dos empreendimentos (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de todos os imóveis e (iv) Fundo de Reserva. Os ativos adquiridos são de boa qualidade e com ótimas localizações, sendo que 90% do volume da aquisição corresponde a prédios AAA em SP e RJ, com destaques para o Parque da Cidade, JK Torre B e Ventura Towers.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jul/27	63%
Ed. BFC	SP	CRI baseado no Edifício BFC localizado na Avenida Paulista em São Paulo – SP detido por um investidor internacional de primeira linha atuante do mercado imobiliário brasileiro. O ativo tem classificação AAA e elevado nível de ocupação. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	mai/28	50%

* 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

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Ed. Concórdia	MG	A operação é baseada no Concórdia Corporate, Edifício AAA localizado em Belo Horizonte MG, desenvolvido pela Tishman e entregue em 2018. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária do Imóvel, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Imóvel (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iv) Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	ago/29	65%
Ed. Eldorado	SP	CRI baseado no Edifício Eldorado localizado na Marginal Pinheiros em São Paulo – SP detido por um investidor internacional de primeira linha atuante do mercado imobiliário brasileiro. O ativo tem classificação AAA e elevado nível de ocupação. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do Ed. Eldorado, Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	mar/31	45%
Ed. EZ Tower	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício EZ Tower - Torre B. O edifício cuja fração de 71,16% representa a garantia da operação, é uma torre de escritórios padrão AAA, com área bruta locável de 47 mil m ² , localizada na região da Avenida Dr. Chucri Zaidan em São Paulo.	AF e CF	nov/32	70%
Ed. Vera Cruz	SP	CRI é baseado no edifício corporativo Vera Cruz II, ativo do tipo AAA, localizado na região do Itaim, em São Paulo.	AF e CF	ago/35	50%
Ed. WT Morumbi	SP	Operação exclusiva, baseada no Edifício WT Morumbi, uma torre de escritórios padrão AAA localizada na Avenida das Nações Unidas, em São Paulo. A operação possui como garantia 12 lajes no Edifício, com área de aproximadamente 19,3 mil m ² .	AF e CF	dez/28	48%
Edifício O Parque	SP	CRI baseado na aquisição de um Edifício Corporativo AAA por um investidor internacional de primeira linha. O projeto denominado "O Parque" é um projeto "mixed-use" localizado na Av Roque Petroni Jr, próximo à região da Marginal Pinheiros. O CRI financiou a aquisição da Torre Corporativa do complexo e conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas do FII que adquiriu a Torre, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	mar/28	70%
HGRE - Ed Vivo	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do empreendimento alugado para empresa VIVO S/A na região da Chucri Zaidan. A operação se baseia no recebimento dos aluguéis pagos pela VIVO, além de contar com a integralidade do ativo como garantia.	AF e CF	jan/30	31%
JSRE - Ed. Rochaverá	SP	Operação de CRI baseada nas torres Ebony e Marble do complexo de torres corporativas denominado Rochaverá, em São Paulo – SP. Os ativos são detidos por um fundo imobiliário de primeira linha e dispõem de excelentes características técnicas. Além disso, o CRI conta com a de Cessão Fiduciária de Recebíveis de fluxos de aluguéis detidos pelo fundo proprietário dos imóveis, de forma a garantir uma cobertura robusta para a operação.	CF	fev/29	-

* 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
Partage - Lajes Faria Lima	SP	CRI baseado em Edifícios no Itaim, detidos por uma empresa patrimonialista de primeira linha e bastante capitalizada.	AF e CF	dez/34	60%
Square 955	SP	A operação é baseada na alavancagem de conjuntos do Edifício Corporativo Square 955, localizado no Itaim Bibi (São Paulo), que estão 100% locadas e totalizam 2,7 mil m ² de ABL. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de conjuntos do ativo, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva.	AF, CF e FR	nov/31	75%
VGRI - Escritórios SP	SP	O CRI em questão é relacionado ao financiamento da aquisição de um portfólio de cinco edifícios corporativos localizados em São Paulo por um Fundo de Investimento Imobiliário. Os imóveis incluem o Ed. Brazilian Financial Center (BFC), o Ed. Cidade Jardim, o Ed. Burity, o Ed. Transatlântico e o Ed. Volkswagen, todos com bons níveis de ocupação. As garantias da operação incluem a Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de recebíveis provenientes dos contratos de locação dos imóveis e um Fundo de Reserva. Por fim, destacamos que a operação conta com um Loan-to-Value (LTV) confortável, de 59%.	AF, CF e FR	mar/26	59%
VINO - Ed. Haddock 347	SP	CRI baseado no Ed. Haddock 347, localizado na rua Haddock Lobo, próximo à Avenida Paulista, na cidade de São Paulo. As garantias do CRI incluem a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva. A operação conta ainda com covenants imobiliários sólidos.	AF, CF e FR	set/28	-

* 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

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
VGRI - Escritórios SP	SP	O CRI em questão é relacionado ao financiamento da aquisição de um portfólio de cinco edifícios corporativos localizados em São Paulo por um Fundo de Investimento Imobiliário. Os imóveis incluem o Ed. Brazilian Financial Center (BFC), o Ed. Cidade Jardim, o Ed. Burity, o Ed. Transatlântico e o Ed. Volkswagen, todos com bons níveis de ocupação. As garantias da operação incluem a Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de recebíveis provenientes dos contratos de locação dos imóveis e um Fundo de Reserva. Por fim, destacamos que a operação conta com um Loan-to-Value (LTV) confortável, de 59%.	AF, CF e FR	mar/26	59%
Square 955	SP	A operação é baseada na alavancagem de conjuntos do Edifício Corporativo Square 955, localizado no Itaim Bibi (São Paulo), que estão 100% locadas e totalizam 2,7 mil m ² de ABL. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de conjuntos do ativo, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva.	AF, CF e FR	nov/31	75%

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os 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
Even Estoque	SP	O CRI é baseado em estoque de unidades residenciais da incorporadora Even S.A. em São Paulo. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do estoque de unidades residenciais e Alienação Fiduciária de cotas das SPEs dos projetos. Além disso, a estrutura do CRI conta com covenants financeiros e Índice de LTV (loan to value) máximo de 70%.	AF e AF de Cotas	nov/28	66%
JHSF BV Estates	SP	A operação é baseada no projeto Boa Vista Estates da JHSF, o qual contempla estâncias, lotes e residências, além de diversos amenities. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária dos lotes do Empreendimento, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Projeto (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Projeto e (iv) Fundo de Reserva. Adicionalmente, o CRI conta com covenants financeiros e imobiliários.	AF, AF de Cotas, CF e FR	set/31	50%
Plaenge	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	set/28	-
São Benedito - Projeto Harissa	MT	Operação baseada em dois projetos localizados na região metropolitana de Cuiabá que estão sendo desenvolvidos pela São Benedito, incorporadora experiente na região e com bom histórico operacional. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Cotas e Aval do acionista e das empresas do grupo devedor, além de contar com um estoque de imóveis prontos como garantia complementar.	AF, AF de cotas, CF e Aval	mar/31	38%

* 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 Pulverizado

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
BRZ - Carteira Pro-soluto SR	-	Operação baseada em uma carteira de créditos pró-soluto detidos pela BRZ Incorporadora, além das obrigações corporativas da companhia. A BRZ é uma incorporadora especializada no segmento "Minha Casa Minha Vida" na região sudeste do Brasil tendo lançado mais de 110 empreendimentos desde sua fundação. O CRI é respaldado pelas garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis da carteira pró-soluto e um Fundo de Reserva. A carteira que serve como garantia da operação possuirá uma cobertura de 150% do saldo devedor e contará com novos créditos, caso o índice fique abaixo do limite.	CF e FR	Jun/29	-
MRV Pro-Soluto 153 e 154	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza Sênior 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 224	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI 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	set/29	-
MRV Pro-Soluto 297	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI 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	-
MRV Pro-Soluto 344	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI 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	ago/29	-
MRV Pro-Soluto 365	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI 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	dez/29	-

* 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

Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Allos I	SP	CRI exclusivo com risco de crédito Allos. A operação é baseada na Alienação Fiduciária de Cotas representativas de uma fração do Shopping Parque Dom Pedro, localizado em Campinas-SP.	AF de Cotas	jun/29	70%
Allos II	SP	CRI com a Allos, baseado em contratos de locação do Shopping Vila Lobos. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária e cessão fiduciária do shopping	AF e CF	mai/31	45%
Almeida Júnior	SC	CRI baseado no Shopping Balneário Camboriú (SC), de propriedade da Almeida Júnior, maior empresa de shoppings de Santa Catarina. O ativo é maduro, tem boa localização e ótimo desempenho operacional.	AF, CF e FR	dez/29	60%
BTG Malls	MG	Operação baseada em uma aquisição de parte do portfólio de shoppings da BR Malls por um fundo imobiliário. O CRI possui como garantia o fluxo e alienação fiduciária de shoppings do portfólio.	AF e CF	ago/31	54%
HSML - Shopping Paralela II	BA	A operação é baseada na aquisição do Shopping Paralela, localizado na Bahia, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Fração do shopping, Cessão Fiduciária do Shopping Paralela, Cessão Fiduciária de Recebíveis de outros três shoppings detidos pelo fundo devedor e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	dez/36	41%
HSML - Shopping Uberaba	MG	Operação é baseada na aquisição do Shopping Uberaba, ativo de excelente desempenho operacional que foi adquirido pelo HSI Malls, um dos maiores Fundos Imobiliários deste segmento. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária do Shopping Uberaba, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping Uberaba, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis dos Shoppings Pátio Maceió e Via Verde e (iv) Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	jun/37	49%
JHSF Malls	SP, BA e AM	CRI baseado nos shopping centers Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Ponta Negra e Shopping e Bela Vista. Os ativos, de propriedade da JHSF Malls, são maduros, bem localizados e possuem bom desempenho operacional.	AF, CF e FR	mar/35	52%
MALL - Rio Anil Shopping	MA	A operação é baseada na aquisição do Rio Anil Shopping, localizado em São Luís - MA, pelo fundo de investimento imobiliário Genial Malls (MALL). A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Fração do shopping, Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping Rio Anil e Cessão Fiduciária de Recebíveis do Campinas Shopping.	AF e CF	dez/31	40%
Shopping Cidade Jardim II	SP	Operação para financiar a aquisição de cotas do FII Shopping Cidade Jardim (FII CJ), por um fundo de investimento denominado JHSF Capital FOF. O FII CJ possui uma participação de 33% no Shopping Cidade Jardim, que é um ativo de excepcional desempenho operacional localizado em São Paulo. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas do FII CJ, Cessão Fiduciária dos rendimentos do FII e um Fundo de Reserva.	AF de Cotas, CF e FR	jun/38	43%

* 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

Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Terral Incorp. - Buriti Shopping	GO	Operação com o risco de crédito do Grupo Terral, tradicional empresa do setor imobiliário do Centro Oeste e métricas financeiras saudáveis. O CRI conta com a garantia de Alienação Fiduciária de uma participação no Buriti Shopping detida pelo grupo e aval dos sócios da holding.	AF e Aval	dez/29	65%
VISC - Shopping Granja Vianna	SP	Operação de responsabilidade de um fundo imobiliário, detentor do shopping Granja Viana. Conta com alienação e cessão fiduciária de fração do shopping Granja Viana.	AF e CF	mar/33	35%
XPML - Shopping Bahia	BA	Operação baseada no Shopping da Bahia, ativo de excelente desempenho operacional, adquirido recentemente por um Fundo Imobiliário. A operação conta com um pacote de garantias robusto, incluindo a Alienação Fiduciária do ativo e a Cessão Fiduciária de seus recebíveis, além da Cessão Fiduciária de recebíveis de outros shoppings detidos pelo proprietário.	AF de Cotas, CF e FR	jan/37	58%

* 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

Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Brookfield CD Sakamoto	SP	A operação é baseada na alavancagem de dois galpões logísticos desenvolvidos pela Brookfield. Os ativos foram recém entregues e contam com especificações técnicas de primeira linha, além de estarem localizados próximos a Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos - SP. O CRI também conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de imóveis, AF de Cotas, CF e FR	set/27	65%
Extrema Business Park	MG	A operação foi estruturada pela Kinea e é baseada no parque logístico denominado Extrema Business Park, detido pelo FII BWP. O CRI tem como garantias principais a Alienação Fiduciária das cotas do FII BWP, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis relativos aos 5 galpões que compõem o empreendimento, localizado às margens da Fernão Dias entre o eixo São Paulo-Belo Horizonte. Além disso, a operação também conta com Covenants imobiliários importantes (como por exemplo LTV máximo de 65% e Índice de cobertura mínimo de 1,10x) e métricas de cobertura saudáveis, incluindo um mecanismo de cash sweep.	AF, CF, AF de Cotas e FR	out/39	65%
HSLG - BTS Meli	SP e PR	O CRI é baseado em um galpão logístico em desenvolvimento na região metropolitana de Curitiba-PR, locado para o Mercado Livre na modalidade BTS ("Built to Suit"), detido por um FII de Logística de primeira linha. Como garantia, o CRI conta atualmente com a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de um imóvel localizado em Arujá-SP, com 100% de ocupação, além de um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	abr/34	60%
RBR Log	SP e RJ	CRI baseado em Galpões Logísticos adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. Os galpões estão localizados em Itapevi (SP) e Hortolândia (SP).	AF e CF	jan/30	35%
XPLG - CD Cajamar	SP	CRI baseado em um galpão logístico localizado em Cajamar – SP com boa ocupação e características técnicas de alto padrão. O CRI tem como garantias: (i) alienação fiduciária do ativo; (ii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iii) fundo de reserva.	AF, CF e FR	jun/35	40%

* 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

Hoteleiro

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Hotel Hilton Copacabana	RJ	A operação de CRI proveu financiamento para a aquisição do Hotel Hilton Copacabana por uma gestora de private equity imobiliário de destaque no mercado local. O hotel está localizado na praia de Copacabana e possui 39 andares e 545 quartos, destacando-se como o edifício mais alto de Copacabana. A operação conta com garantias robustas, incluindo Alienação Fiduciária do imóvel avaliado em R\$ 600 milhões, Alienação Fiduciária das Cotas da SPE proprietária do Hotel, Cessão fiduciária da exploração econômica do Hotel e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	Mar/34	50%

* 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.

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 Kínea.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

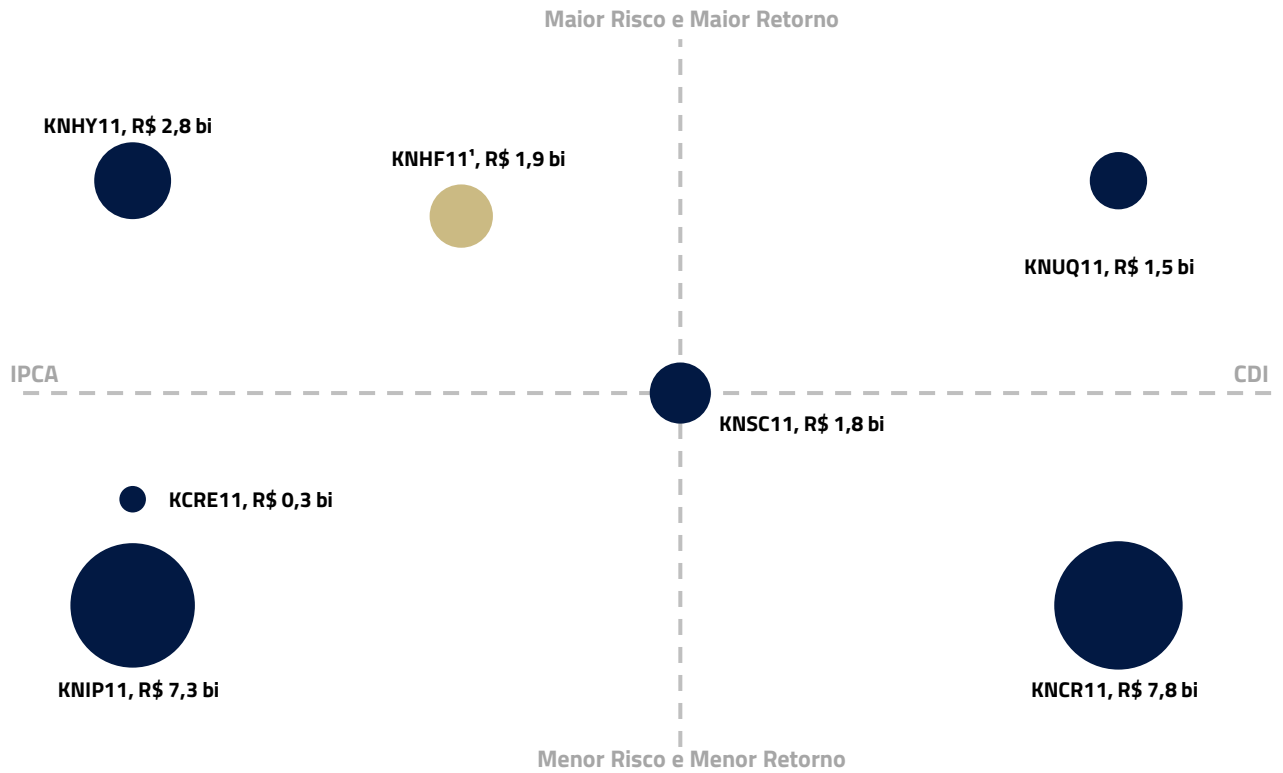
KNHY11

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\$ 23,4 bi)



*Fundo 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.

