

CNPJ: 24.960.430/0001-13

KNIP11

Kinea Índices de Preços

Janeiro 2025

Planilha de Fundamentos

Objetivo do Fundo

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

R\$ 7,30 bilhões

Patrimônio líquido

74.138

Número de cotistas

R\$ 0,95 /cota

Dividendos a pagar em 13/02/25

IPCA + 9,93% a.a.

Taxa média do fundo (MTM)

R\$ 91,22

Cota patrimonial em 31/01/25

R\$ 85,89

Cota mercado em 31/01/25

R\$ 6,82 milhões

Média diária de liquidez

Posição ao Final do Período

Ao fim de janeiro, o Kinea Índices de Preços apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 106,7% em ativos alvo, 0,7% em LCI e 0,6% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI possui taxa (MTM) de IPCA + 9,93% a.a. e *duration* de 4,0 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\$ 0,95 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,92% considerando a cota média de ingresso de R\$ 102,96, que corresponde a 91% da taxa DI¹ do período (108% do CDI¹ 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.

Alocação atual de

106,7%

do Patrimônio Líquido

16/09/2016

início do fundo

1,00% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

Qualificado

tipo de investidor

¹O indexador CDI é utilizado apenas em caráter informacional e não representa um benchmark do fundo

Principais Movimentações na Carteira

No mês de janeiro, realizamos investimentos em novas operações de CRI no valor total de R\$ 80,2 milhões. Seguem os detalhes dessas operações:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Creditas - 143 SrA	35,1	IPCA + 7,75%	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
Shopping Rio Anil (MALL11)	22,0	IPCA + 8,45%	A operação é baseada na aquisição do Rio Anil Shopping, localizado em São Luís - MA, por um fundo de investimento imobiliário de primeira linha. 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
Galleria – Home Equity II SR	14,2	IPCA + 8,20%	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
Creditas - 143 SrB	8,8	IPCA + 9,00%	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
Total	80,2	IPCA + 8,16%		

Operações Compromissadas Reversas

O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRI. Essas operações compromissadas permitem maior flexibilidade e dinamismo na alocação de recursos. Dessa maneira, acreditamos que os instrumentos são produtivos para o processo de gestão. Vale destacar que as operações possuem prazo longo de vencimento e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo do fundo e custo. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 8,0% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

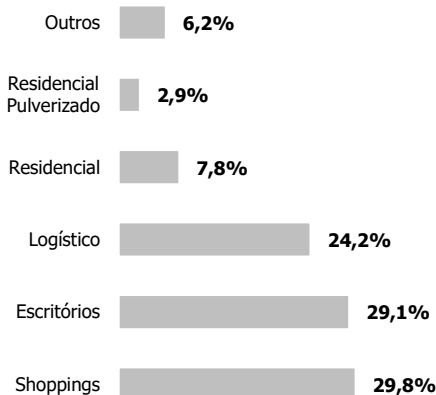
Resumo da Carteira

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

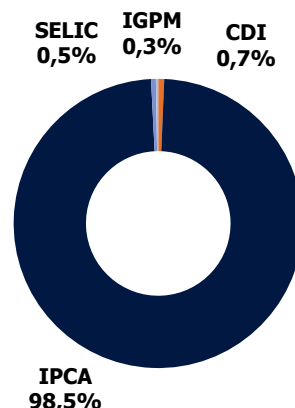
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	106,6%	Inflação +	9,93%	6,64%	7,0	4,0
Cotas de FII	0,1%	-	-	-	-	-
LCI	0,7%	%CDI	98% Isento de IR	98% Isento de IR	0,0	0,0
Caixa	0,6%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	108,0%				7,5	4,2

Alocação em CRI e FII
106,7%
do Patrimônio Líquido

ALOCAÇÃO POR SETOR

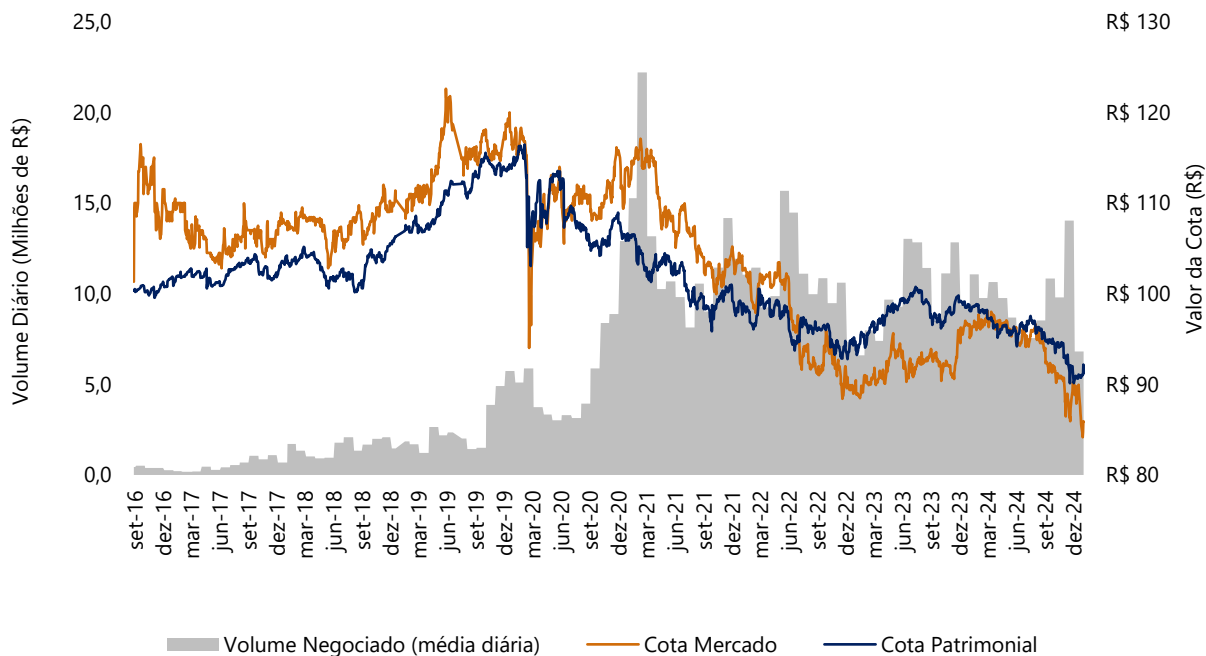


ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 150,00 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 6,82 milhões por dia.



Informações Contábeis

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

DRE (R\$ milhões)	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	78,3	86,2	88,2	66,0	72,1	74,6	64,8	58,8	59,5	76,0	86,8	79,7
(+) 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	1,3	1,4	1,5	1,4	1,3	1,1	1,1	1,0	0,8	0,0	0,2	0,5
(+) Resultado Instr. Caixa	1,7	1,9	0,9	0,9	1,3	1,8	1,7	1,8	2,0	2,0	1,6	1,1
Despesas do fundo	-6,1	-6,3	-6,9	-6,5	-6,2	-7,1	-6,9	-6,5	-7,0	-5,8	-7,0	-6,5
Outras Receitas	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 Líquido	75,3	83,2	83,8	61,8	68,5	70,3	60,7	55,1	55,3	72,2	81,6	74,9
Distribuição no mês	76,1	84,1	84,1	64,1	68,1	69,7	60,9	60,1	56,1	72,1	80,1	76,1

Resultado por cota (R\$)	0,94	1,03	1,04	0,77	0,85	0,87	0,75	0,68	0,69	0,90	1,01	0,93
Distribuição por cota (R\$)	0,95	1,05	1,05	0,80	0,85	0,87	0,76	0,75	0,70	0,90	1,00	0,95

Resultado Gerado no mês

R\$ 0,93/cota

Resultado Distribuído no mês

R\$ 0,95/cota

Reserva Acumulada não distribuída

R\$ 0,62/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 janeiro (a serem distribuídos aos investidores em fevereiro) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de dezembro (0,52%) e novembro (0,39%). As apurações mensais destes meses representaram níveis mais normalizados, particularmente quando comparadas à deflação que registramos em agosto de 2024.

Os analistas econômicos pontuam que o cenário de inflação permanece incerto, com pressões altistas oriundas da depreciação do câmbio, das incertezas fiscais e de outros fatores domésticos que podem levar a um incremento da inflação nos próximos períodos. Tendo como referência o último relatório divulgado pelo Boletim Focus, nota-se que a mediana das projeções dos economistas de mercado para o IPCA de 2025 atingiu 5,51%. Com relação à carteira do Fundo, destacamos que a mesma 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\$ 102,96			
Período	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Rent. Fundo	Taxa DI	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
jan/25	0,93	0,95	0,92%	1,01%	91%	108%
dez/24	1,01	1,00	0,97%	0,93%	105%	123%
nov/24	0,90	0,90	0,87%	0,79%	110%	130%
out/24	0,69	0,70	0,68%	0,93%	73%	86%
set/24	0,68	0,75	0,73%	0,83%	87%	103%
ago/24	0,75	0,76	0,74%	0,87%	85%	100%
jul/24	0,87	0,87	0,84%	0,91%	93%	110%
jun/24	0,85	0,85	0,83%	0,79%	105%	123%
mai/24	0,77	0,80	0,78%	0,83%	93%	110%
abr/24	1,04	1,05	1,02%	0,89%	115%	135%
mar/24	1,03	1,05	1,02%	0,83%	122%	144%
fev/24	0,94	0,95	0,92%	0,80%	115%	135%

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 Índices](#), na seção “Cota Diária”.

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

Preço Mercado	Yield (Inflação+)	Spread (NTNB+)	Yield (-) Tx Adm	Spread (-) Tx Adm
83,50	12,29%	4,24%	11,29%	3,24%
84,00	12,14%	4,10%	11,14%	3,10%
84,50	11,99%	3,96%	10,99%	2,96%
85,00	11,83%	3,82%	10,83%	2,82%
85,50	11,68%	3,68%	10,68%	2,68%
86,00	11,53%	3,54%	10,53%	2,54%
86,50	11,38%	3,40%	10,38%	2,40%
87,00	11,23%	3,25%	10,23%	2,25%
87,50	11,07%	3,11%	10,07%	2,11%
88,00	10,92%	2,97%	9,92%	1,97%
88,50	10,77%	2,83%	9,77%	1,83%

*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, acessar o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea. 6. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informativo, 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

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	21E0407810	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	6,17%	9,09%	456,0	383,6	4,9%
2	CRI	19E0311712	JHSF Malls	TRUE	IPCA +	6,90%	9,70%	384,9	341,6	4,3%
3	CRI	19G0161450	Galpão Cajamar	OPEA	IPCA +	6,00%	10,69%	318,8	277,6	3,5%
4	CRI	19K0008251	Desenvolvimento Escritório AAA	TRUE	IPCA +	5,85%	10,30%	272,2	254,3	3,2%
5	CRI	19K0008080	Desenvolvimento Escritório AAA	TRUE	IPCA +	5,85%	10,30%	272,2	254,3	3,2%
6	CRI	21J0043571	HGLG - CDs Embu, Barueri e Cajamar	TRUE	IPCA +	6,00%	9,62%	298,3	240,6	3,0%
7	CRI	19L0882468	Shp. Balneário	TRUE	IPCA +	6,50%	12,05%	269,8	219,2	2,8%
8	CRI	19L0882449	Partage - Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	10,01%	247,9	203,8	2,6%
9	CRI	22F0667465	HSML - Shopping Uberaba	VIRG	IPCA +	7,62%	9,75%	222,8	199,8	2,5%
10	CRI	19L0882447	Partage - Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	10,01%	217,1	178,4	2,3%
11	CRI	24C1475909	VGRI - Escritórios SP	OPEA	IPCA +	7,75%	10,03%	193,3	173,4	2,2%
12	CRI	21L0354325	Partage - Shp. Cosmopolitano	OPEA	IPCA +	6,45%	9,95%	199,9	163,1	2,1%
13	CRI	18H0104549	Green ai - CD Cabreúva	OPEA	IPCA +	7,25%	9,52%	166,5	158,8	2,0%
14	CRI	21L0846634	XPML - Shopping Bahia	TRUE	IPCA +	7,12%	9,76%	180,5	158,1	2,0%
15	CRI	21I0682465	VISC - Portfólio Ancar	VIRG	IPCA +	7,53%	8,68%	172,5	155,5	2,0%
16	CRI	19F0210606	Ed. Lead	OPEA	IPCA +	6,25%	10,08%	178,8	150,5	1,9%
17	CRI	18J0796632	XPML - Shopping Cidade Jardim	TRUE	IPCA +	7,47%	10,13%	165,7	150,0	1,9%
18	CRI	21E0705657	Blue Macaw Log CD Extrema	VIRG	IPCA +	6,00%	9,72%	176,5	149,4	1,9%
19	CRI	23L1773235	BLOG - CDs Nordeste	TRUE	IPCA +	8,75%	10,28%	152,1	142,1	1,8%
20	CRI	18J0797066	XPML - Catarina Outlet	TRUE	IPCA +	7,47%	10,13%	155,0	140,4	1,8%
21	CRI	22A0118035	HSML - Shopping Paralela II	VIRG	IPCA +	6,87%	9,82%	151,8	131,0	1,7%
22	CRI	21K0495192	VILG - CD Alianza Park	OPEA	IPCA +	6,50%	10,08%	153,9	130,7	1,7%
23	CRI	20K0571487	CD Via Varejo	VIRG	IPCA +	5,46%	12,00%	149,9	124,6	1,6%
24	CRI	19A1316806	Ed. Eldorado	OPEA	IPCA +	6,40%	9,83%	123,5	120,5	1,5%
25	CRI	19H0235501	Rede D'or	TRUE	IPCA +	4,77%	4,49%	128,9	109,0	1,4%
26	CRI	21H0974929	JFL - Ed. Vila Olímpia	OPEA	IPCA +	6,25%	10,33%	124,3	100,9	1,3%
27	CRI	22J0978863	HSLG - CD Manaus – Bemol	VIRG	IPCA +	7,25%	9,28%	108,0	99,9	1,3%
28	CRI	21G0093703	VIUR - Ânima	VIRG	IPCA +	5,60%	9,47%	109,2	96,5	1,2%
29	CRI	19L0882397	Portfólio Ed. Corporativos I	OPEA	IPCA +	5,55%	10,74%	108,9	96,4	1,2%
30	CRI	24C1886306	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	IPCA +	7,50%	9,41%	104,0	96,0	1,2%
31	CRI	20F0689770	TRXF - GPA	BARI	IPCA +	5,31%	10,39%	114,1	94,8	1,2%
32	CRI	21L0730156	BRCR - Torre Almirante	VERT	IPCA +	7,10%	9,77%	103,9	91,9	1,2%
33	CRI	22F1195735	JHSF BV Estates	OPEA	IPCA +	7,72%	9,57%	98,2	89,5	1,1%
34	CRI	23L2415875	BROF - Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	10,75%	92,7	84,2	1,1%
35	CRI	17I0141694	Ed. EZ Tower	OPEA	IPCA +	7,00%	9,82%	85,1	82,5	1,0%
36	CRI	17I0181533	Ed. EZ Tower	OPEA	IPCA +	7,00%	9,82%	85,1	82,5	1,0%
37	CRI	18H0104568	Brookfield - CD Guarulhos	OPEA	IPCA +	7,25%	8,03%	81,6	81,3	1,0%
38	CRI	18L1210133	Pátio Cianê Shopping	VIRG	IPCA +	7,65%	9,96%	87,2	79,9	1,0%
39	CRI	21I0221466	Suno Logística	VIRG	IPCA +	6,50%	8,46%	82,1	76,9	1,0%
40	CRI	19F0211868	Ed. Lead	OPEA	IPCA +	6,25%	10,03%	85,9	73,5	0,9%
41	CRI	21D0733768	JFL - Ed. JML 747	OPEA	IPCA +	7,00%	10,28%	80,7	71,4	0,9%
42	CRI	21A0772861	Projeto Francisco Dias Velho	VERT	IPCA +	9,01%	12,14%	73,3	69,7	0,9%
43	CRI	24E1128021	Ed. Eldorado	OPEA	IPCA +	7,36%	9,93%	73,9	68,2	0,9%
44	CRI	22G0668621	Shopping Leblon	OPEA	IPCA +	7,70%	9,30%	73,6	67,6	0,9%
45	CRI	24K2435141	Creditas - 143 SrA	VERT	IPCA +	7,75%	8,47%	67,1	63,4	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	
46	CRI	21K0952733	MRV II - 7	VERT	IPCA +	6,60%	11,64%	68,1	60,8	0,8%
47	CRI	21I0280212	Creditas - 59	VERT	IPCA +	7,19%	9,79%	67,6	59,2	0,7%
48	CRI	20G0703083	TRXF - GPA	BARI	IPCA +	5,00%	9,23%	68,7	57,4	0,7%
49	CRI	21G0813776	MRV 7	VERT	IPCA +	6,60%	11,64%	62,7	56,0	0,7%
50	CRI	20G0683236	HOFC - Ed. Morumbi	TRUE	IPCA +	7,70%	8,88%	56,3	54,3	0,7%
51	CRI	20I0815541	Shopping Boulevard Belém	OPEA	IPCA +	5,45%	9,97%	67,8	54,2	0,7%
52	CRI	21A0709253	GARE - BRF	VIRG	IPCA +	5,25%	9,15%	64,3	52,2	0,7%
53	CRI	22D1163306	Infinity	VIRG	IPCA +	7,40%	9,56%	57,9	49,5	0,6%
54	CRI	22A0377996	VILG - CD Castelo Branco I	OPEA	IPCA +	6,80%	9,15%	51,9	48,4	0,6%
55	CRI	20L0673034	Ed. Lead	OPEA	IPCA +	6,00%	10,08%	56,5	46,9	0,6%
56	CRI	19A0093844	VILG - CDs Extrema	HBTS	IPCA +	7,25%	9,57%	49,4	46,8	0,6%
57	CRI	21G0186913	Fibra Experts I	TRUE	IPCA +	6,26%	9,16%	44,8	44,0	0,6%
58	CRI	21G0637148	Global Apartamentos	OPEA	IPCA +	6,45%	10,12%	51,4	43,1	0,5%
59	CRI	21C0749580	ASMT - Ed. Souza Aranha	OPEA	IPCA +	6,20%	10,13%	45,2	40,8	0,5%
60	CRI	23F2354336	Shopping Cidade Jardim II	OPEA	IPCA +	7,99%	10,64%	46,1	40,4	0,5%
61	CRI	19L0882396	Portfólio Ed. Corporativos I	OPEA	IPCA +	5,55%	10,74%	43,8	38,8	0,5%
62	CRI	24E1127642	Ed. BFC	OPEA	IPCA +	7,36%	9,93%	41,4	38,3	0,5%
63	CRI	21I0705438	Blue Macaw Log CD Extrema	VIRG	IPCA +	7,09%	9,94%	41,7	37,5	0,5%
64	CRI	17I0142635	GARE - Souza Cruz	VIRG	IPCA +	6,95%	12,80%	35,4	32,9	0,4%
65	CRI	17I0142307	GARE - Souza Cruz	VIRG	IPCA +	6,95%	12,80%	35,4	32,9	0,4%
66	CRI	21E0030495	Green ai - CD Cabreúva	OPEA	IPCA +	7,25%	9,82%	34,2	32,6	0,4%
67	CRI	22D1068786	BlueCap - CD Itapeva	TRUE	IPCA +	7,40%	9,45%	32,4	30,7	0,4%
68	CRI	20J0894746	VINO - Ed. Haddock 347	OPEA	IPCA +	5,58%	8,97%	35,9	30,7	0,4%
69	CRI	19B0176445	Ed. BFC	OPEA	IPCA +	6,40%	9,50%	26,3	25,7	0,3%
70	CRI	24J2299666	Galleria – Home Equity II SR	PROV	IPCA +	8,20%	9,11%	26,5	25,6	0,3%
71	CRI	21A0677775	Ed. Lead	OPEA	IPCA +	6,00%	10,03%	27,1	22,9	0,3%
72	CRI	24K2435142	Creditas - 143 SrB	VERT	IPCA +	9,00%	9,73%	21,9	20,7	0,3%
73	CRI	23E1152492	BTLG - CD Mauá - SP	OPEA	IPCA +	5,90%	9,15%	21,0	19,9	0,3%
74	CRI	21L0640489	BTLG - CD Mauá - SP	OPEA	IPCA +	5,90%	8,24%	20,7	19,9	0,3%
75	CRI	24E3191694	Fibra Experts II	TRUE	IPCA +	9,00%	9,83%	20,5	19,9	0,3%
76	CRI	24H2231336	HSLG - BTS Meli	VIRG	IPCA +	7,85%	9,30%	21,0	19,7	0,2%
77	CRI	21H0012919	Le Biscuit	VIRG	IPCA +	7,16%	12,36%	17,6	14,8	0,2%
78	CRI	21A0772862	Projeto Francisco Dias Velho	VERT	IPCA +	9,01%	12,14%	15,4	14,6	0,2%
79	CRI	20L0483122	Creditas - 29	VERT	IPCA +	6,00%	9,78%	17,6	14,5	0,2%
80	CRI	21E0076526	Creditas - 42	VERT	IPCA +	6,25%	9,78%	16,6	13,8	0,2%
81	CRI	25A1532620	MALL - Rio Anil Shopping	VIRG	IPCA +	8,45%	8,24%	12,5	12,4	0,2%
82	CRI	24L0004210	Bemol – Home Equity I SR	PROV	IPCA +	9,40%	9,44%	12,1	12,1	0,2%
83	CRI	21I0798619	Carteira Tecnisa Sr	TRUE	IPCA +	6,50%	6,50%	10,3	10,3	0,1%
84	CRI	25A1532621	MALL - Rio Anil Shopping	VIRG	IPCA +	8,45%	8,30%	10,0	9,9	0,1%
85	CRI	24I2114588	VILG - CD Castelo Branco I	OPEA	IPCA +	8,31%	9,42%	10,1	9,5	0,1%
86	CRI	21K0952730	MRV II - 4	VERT	IPCA +	6,60%	11,64%	10,0	9,0	0,1%
87	CRI	21H0001405	Casa & Vídeo	VIRG	IPCA +	7,36%	10,21%	9,0	8,7	0,1%
88	CRI	19I0275534	HSML - Shopping Paralela I	VIRG	IPCA +	6,90%	10,12%	9,2	8,2	0,1%
89	CRI	18C0803963	HSML - Shopping Paralela	VIRG	IPCA +	6,90%	10,12%	9,1	8,0	0,1%
90	CRI	21K0952737	MRV II - 5	VERT	IPCA +	6,60%	11,64%	8,6	7,6	0,1%

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

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	CRI	21F1057167	Creditas - 53	VERT	IPCA +	6,80%	9,78%	8,6	7,4	0,1%
92	CRI	21K0952726	MRV II - 1	VERT	IPCA +	7,80%	11,64%	7,2	6,6	0,1%
93	CRI	21K0952728	MRV II - 2	VERT	IPCA +	6,60%	11,64%	5,1	4,6	0,1%
94	CRI	21G0813774	MRV 5	VERT	IPCA +	6,60%	11,64%	4,1	3,6	0,0%
95	CRI	21G0813777	MRV 8	VERT	IPCA +	6,60%	11,64%	3,8	3,4	0,0%
96	CRI	21K0952729	MRV II - 3	VERT	IPCA +	6,60%	11,64%	2,4	2,1	0,0%
97	CRI	21G0813766	MRV 3	VERT	IPCA +	6,60%	11,64%	2,3	2,1	0,0%
98	CRI	20E0031084	TRXF - GPA	BARI	IPCA +	5,48%	9,66%	2,3	1,9	0,0%
99	CRI	21A0772858	Projeto Jorge Tibiriçá	VERT	IPCA +	9,01%	12,14%	0,2	0,2	0,0%
100	CRI	21G0813778	MRV 9	VERT	IPCA +	6,60%	11,64%	0,0	0,0	0,0%
101	CRI	17B0060420	Electrolux	TRUE	IGPM +	7,49%	17,59%	10,9	10,5	0,1%
102	CRI	17B0060409	Electrolux	TRUE	IGPM +	7,49%	17,59%	10,9	10,5	0,1%
103	FII	ERCR11	FII Estoque Res. e Com. RJ	-	-	-	-	9,5	9,5	0,1%
104	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	97,50%	52,2	52,2	0,7%
105	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	42,2	42,2	0,5%
Total							8.921,3	7.890,3	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

Acompanhamento da Carteira

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

37,5 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

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 é garantido pela alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária de recebíveis, e possui um covenant LTV máximo de 65%, além de um fundo de reserva.	AF, CF e FR	mar/31	50%
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, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de Cotas, CF e FR	dez/36	55%
BROF - Ed. E-Tower	SP	CRI para financiar a aquisição de cotas de um fundo imobiliário que detém lajes corporativas no Ed. E-Tower por um fundo de investimento imobiliário listado na B3. O ativo tem uma tipologia AAA e está localizado na Vila Olímpia em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas do FII E-Tower, Cessão Fiduciária dos dividendos do FII e Cessão Fiduciária de contratos de locação de outros dois ativos detidos pelo fundo devedor.	AF e CF	Jan/34	60%
Desenvolvimento Escritório AAA	SP	CRI baseado em um desenvolvimento de Edifício Corporativo AAA, contando com robusto pacote de garantias e mecanismos de controle.	AF, CF e FR	nov/26	55%
Ed. Eldorado e Ed. BFC	SP e RJ	CRI baseado em Edifícios Corporativos AAA localizados na Marginal Pinheiros e na Avenida Paulista. A operação conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	fev/26	65%
Ed. EZ Tower	SP	CRI baseado em Edifício Corporativo AAA adquirido por um investidor de primeira linha. O ativo possui alta ocupação, sendo a sede de importantes empresas de saúde e seguros. Conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	nov/26	70%
Ed. Lead	SP	CRI baseado em um Edifício Corporativo AAA, localizado na Av Faria Lima, 100% ocupado. Possui LTV adequado	AF e CF	jun/34	70%
HOFC - Ed. Morumbi	SP	CRI baseado, no Ed. Morumbi, detido por um fundo imobiliário e locado para bons inquilinos	AF e FR	jul/32	60%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Infinity	SP	A operação é baseada na aquisição do Edifício Infinity, realizada por uma empresa patrimonialista que já detinha uma participação no empreendimento. O Ativo AAA é localizado na região do Itaim em São Paulo e possui locatários de primeira linha, com elevada ocupação.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	mai/37	67%
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%
Portfólio Ed. Corporativos I	SP	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	80%
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.	AF, CF e FR	mar/39	59%
VINO - Ed. Haddock 347	SP	CRI exclusivo baseado em um edifício corporativo localizado na região da Avenida Paulista (São Paulo-SP). O CRI conta com garantia do edifício corporativo.	AF, CF e FR	out/35	60%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
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	-	-
Fibra Experts I e II	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora Fibra Experts, baseada em alguns projetos da empresa e terrenos. O CRI conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs e Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jun/26 jul/31	75%
Global Apartamentos	SP	Operação baseada na aquisição de apartamentos para renda residencial, adquiridos por um fundo de investimento imobiliário. As unidades estão divididas em dois edifícios residenciais nos bairros de Vila Nova e Brooklin na cidade de São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária da locação das unidades e um fundo de reserva.	AF e CF	jul/31	50%
JFL - Ed. JML 747	SP	CRI baseado na exploração de unidades residenciais do Edifício JML 747, localizado na cidade de São Paulo. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e aval dos acionistas.	AF, CF, FR e Aval	abr/31	65%
JFL - Ed. Vila Olímpia	SP	CRI baseado em um edifício residencial de alto-padrão localizado no bairro da Vila Olímpia, localizado na cidade de São Paulo. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis das locações do imóvel, fundo de reserva e aval dos acionistas.	AF, CF, Aval e FR	ago/36	70%
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	out/32	50%
MRV 1 a 9	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	jul/28	-
MRV II - 1 a 7	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV. A operação conta com a garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	jul/27	-
Projeto Francisco Dias Velho	SP	Operação baseada no desenvolvimento do projeto residencial "Francisco Dias Velho", na cidade de São Paulo. O CRI possui 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	-

* 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 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	-

* 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 Pulverizado

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Bemol – Home Equity I SR	-	CRI baseado em uma carteira de créditos de Home Equity originados pela varejista Bemol, empresa de 81 anos de história com foco na região norte do Brasil. Apesar de sua principal atividade ser o varejo, a Bemol possui um histórico sólido na prestação de serviços financeiros. A operação conta com uma subordinação de 20% da carteira e possui as garantias de Alienação Fiduciária dos imóveis e seguros relacionados aos créditos da carteira.	AF e Subordinação	nov/39	30%
Carteira Tecnisa	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 - 143 SrA e SrB	-	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	ago/44 ago/46	40%
Creditas 29,42,53 e 59	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza Sênior na estrutura de subordinação dessa operação.	AF e Subordinação	dez/40 mai/41 jun/41 set/41	40%
Galleria – Home Equity II SR	-	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	38%

* 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
Gazit Malls	SP	Operação baseada na atividade de cinco shoppings localizados no estado de São Paulo e detidos pelo FII Gazit Malls. O CRI conta com garantia da cessão fiduciária dos recebíveis desses Shoppings e um fundo de reserva.	CF	mai/37	40%
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	mar/33	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 em shoppings estabilizados e com baixo LTV, detidos pela JHSF Malls. Conta com covenants financeiros e imobiliários robustos.	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/34 dez/36	40%
Partage - Shp. Cosmopolitano	SP	Operação baseada na conclusão do desenvolvimento do Shopping Cosmopolitano na cidade de São Paulo - SP. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do ativo em desenvolvimento e Alienação Fiduciária de participação em dois edifícios corporativos localizados em regiões nobres de São Paulo - SP (Ed. JK1455 e Ed. Pan América).	AF e CF	dez/36	68%
Pátio Cianê Shopping	SP	Operação baseada na alavancagem do Shopping Pátio Cianê localizado em Sorocaba - SP. O CRI conta com um LTV inferior a 50% em relação ao valor do laudo de avaliação. Além disso, a operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do ativo, Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	jan/34	32%
Shopping Boulevard Belém	PA	O CRI é baseado no empreendimento Shopping Boulevard Belém, na cidade de Belém. A operação conta com as garantias de a constituição de um fundo de reserva, a alienação fiduciária de parte do ativo, a cessão fiduciária dos recebíveis e o aval dos acionistas.	AF, CF, FR e Aval	set/35	60%
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 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 Leblon	RJ	A operação é baseada no Shopping Leblon, um dos principais shoppings do Rio de Janeiro. O ativo é atualmente controlado e administrado pela Aliansce e possui elevada ocupação (99,0% do ABL). O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de uma fração do imóvel e (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis, (iii) Aval de um dos Sócios proprietários do shopping e (iv) Fundo de Reserva. Sob o ponto de vista de estrutura, a transação conta com mecanismos de proteção robustos, conforme as operações imobiliárias desta natureza.	AF, CF, Aval e FR	ago/37	58%
Shp. Balneário	SC	CRI baseado em um shopping dominante e maduro, detido pela Almeida Jr (principal empresa de shoppings de Santa Catarina). Conta com covenants e mecanismos de controle adequados	AF, CF, FR e Aval	dez/34	65%
VISC - Portfólio Ancar	MT, CE, RJ e RO	Operação baseada no financiamento da aquisição de um portfólio de shoppings pelo fundo imobiliário Vinci Shoppings (VISC). Os shoppings adquiridos foram o Pantanal Shopping (MT), o North Shopping Maracanaú (CE), Porto Velho Shopping (RO) e o Boulevard Rio Shopping (RJ). O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do Boulevard Shopping e do North Shopping Maracanaú, Alienação Fiduciária de fração do Pantanal Shopping, Hipoteca de segundo grau do Porto Velho Shopping e Cessão Fiduciária dos recebíveis dos Shoppings.	AF, Hipoteca e CF	set/36	53%
XPML - Catarina Outlet	SP	CRI baseado em Shoppings Centers de primeira linha, estabilizados e com baixo LTV, com destaque para o Cidade Jardim e o Catarina Outlet.	AF, CF e FR	out/33	45%
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%
XPML - Shopping Cidade Jardim	SP	CRI baseado em Shoppings Centers de primeira linha, estabilizados e com baixo LTV, com destaque para o Cidade Jardim e o Catarina Outlet.	AF, CF e FR	out/33	45%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
BLOG - CDs Nordeste	PE, BA e CE	A operação de CRI em questão envolve o financiamento da aquisição de quatro galpões logísticos localizados em Recife, Camaçari e Fortaleza por um fundo de investimento imobiliário focado em galpões logísticos. Os imóveis se encontram plenamente ocupados, o que traz uma fonte estável de receita, e o CRI foi estruturado com um Loan-to-Value (LTV) saudável. Como garantias, a operação conta com Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora dos ativos, além da Cessão Fiduciária de recebíveis dos contratos de locação dos imóveis.	AF, AF de Cotas e CF	fev/36	65%
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 de imóveis, CF, AF de cotas e FR	abr/28	60%
Brookfield - CD Guarulhos	SP	CRI baseado em Galpão Logístico com boa ocupação e baixo LTV, localizado em Guarulhos-SP, adquirido por um investidor canadense. A operação conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados.	AF, AF de Cotas e CF	abr/25	45%
BTLG - CD Mauá - SP	SP	Operação baseada na compra alavancada de um galpão logístico em Mauá - SP por um fundo de investimento imobiliário. O ativo conta com um bom padrão construtivo e alta taxa de ocupação. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do ativo logístico e Cessão Fiduciária de contratos de locação relacionados a dois ativos logísticos do fundo. Com essas garantias, o CRI apresenta cobertura e LTV ("loan to value") em níveis confortáveis.	AF e CF	dez/28	35%
CD Via Varejo	RJ	CRI baseado em um centro de distribuição localizado Campo Grande - RJ, atualmente locado para Via Varejo sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF, CF e FR	nov/30	60%
Electrolux	PR	O CRI é baseado em um contrato de Locação na modalidade "BTS", de um centro logístico para a Electrolux, empresa com baixo risco de crédito e boas métricas operacionais.	AF e Aval	fev/26	75%
Galpão Cajamar	SP	CRI baseado em um Galpão Logístico 100% locado para o Mercado Livre, detido por um investidor de primeira linha. Possui um LTV adequado e mecanismos de controle	AF e CF	ago/29	70%
GARE - BRF	BA	CRI baseado em um galpão refrigerado localizado em Salvador - BA, atualmente locado para BRF sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF e CF	dez/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

Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
GARE - Souza Cruz	RS	CRI baseado em um galpão logístico locado em contrato de Longo-Prazo para a Souza Cruz, empresa muito capitalizada e com ótimas métricas de crédito	AF e CF	set/27	75%
Green ai - CD Cabreúva	SP	CRI baseado em um galpão logístico com boa ocupação e LTV confortável, localizado em Cabreúva-SP, adquirido recentemente por um fundo imobiliário. A operação conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados.	AF, AF de Cotas e CF	abr/28	65%
HGLG - CDs Embu, Barueri e Cajamar	SP	A operação foi originalmente estruturada para alavancar a aquisição de quatro galpões logísticos por um fundo de investimento imobiliário. Os ativos estão localizados em Embu das Artes - SP, Barueri - SP e em Cajamar - SP, regiões bastante interessantes para ativos dessa tipologia, e contam com boas especificações técnicas, além de elevada ocupação. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis detidos pelo fundo, Cessão Fiduciária de contratos de locação e um Fundo de Reserva. A operação tem uma relação de garantias extremamente saudável (LTV inferior a 30%) e possui níveis de cobertura elevados.	AF, AF de Cotas e CF	mar/40	30%
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%
HSLG - CD Manaus - Bemol	AM	Operação baseada na aquisição de um galpão logístico em Manaus - AM por um fundo de investimento imobiliário. O ativo conta com um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit") com a varejista Bemol com prazo de 15 anos. Além disso, o CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária do galpão, Cessão do Contrato de Locação BTS	AF e CF	out/37	-
Suno Logística	RJ e SP	CRI baseado na aquisição de três ativos logísticos por um fundo de investimento imobiliário. Os ativos estão localizados nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária e cessão fiduciária dos três ativos adquiridos na transação e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	set/30	60%
VILG - CD Alianza Park	PA	Operação baseada na aquisição de um galpão logístico por um fundo de investimento imobiliário. O galpão está localizado na região metropolitana de Belém, na cidade de Benevides - PA, e se encontra totalmente ocupado. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis do empreendimento, cessão fiduciária de recebíveis de dois contratos atípicos de outros empreendimentos detidos pelo FII e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	nov/36	70%
VILG - CD Castelo Branco	SP	O CRI foi estruturado para financiar a aquisição de um galpão logístico localizado em São Roque - SP, no eixo da Rodovia Presidente Castelo Branco, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária e Cessão dos recebíveis dos contratos de locação do galpão. Considerando essas garantias, o CRI possui uma cobertura adequada e LTV ("loan to value") confortável.	AF, CF e FR	dez/31	60%
VILG - CDs Extrema	MG	CRI estruturado para financiar a aquisição de participação em dois galpões logísticos localizados no polo logístico de Extrema - MG por um fundo de investimento imobiliário. Os centros logísticos se encontram atualmente locados para diversas empresas, incluindo a Netshoes, Privália e Magazine Luiza. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária dos dois galpões logísticos e Cessão Fiduciária dos contratos de locação dos ativos. Destacamos que o LTV ("loan to value") da operação se encontra num nível bastante confortável.	AF e CF	jan/31	

* 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
Casa & Vídeo	RJ	Operação com risco de crédito corporativo da varejista Casa & Vídeo. A operação conta como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e possui covenants financeiros robustos.	CF	ago/27	-
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%
Le Biscuit	BA	Operação com a empresa varejista Lojas Le Biscuit. A operação tem um pacote de garantias robusto, incluindo a alienação fiduciária de um centro logístico localizado na Bahia e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	jul/33	70%
Rede D'or	SP e DF	Operação baseada na cessão de fração dos créditos de quatro contratos atípicos de hospitais locados pela empresa Rede D'or. O CRI possui como garantia as alienações fiduciárias do Hospital São Luiz Morumbi (SP), do Hospital Santa Luzia (DF) e do Hospital Coração (DF).	AF	jul/31	-
TRXF - GPA	SP	O CRI é baseado em um contrato de venda e arrendamento da companhia de lojas de supermercados. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de imóveis e de SPEs, fundo de reserva, fundo de despesas e promessa de cessão fiduciária de novas locações futuras.	AF, CF, FR, FD e Aval	mai/35	-
VIUR - Ânima	RS	Operação baseada na aquisição de dois ativos imobiliários que foram adquiridos por um fundo de investimento imobiliário de primeira linha. Os ativos estão localizados no Rio Grande do Sul e são totalmente locados para a empresa de educação Ânima, em um contrato atípico do tipo SLB ("Sale Lease Back") de 10 anos. O CRI conta ainda com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.	AF e CF	jun/33	60%

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o 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

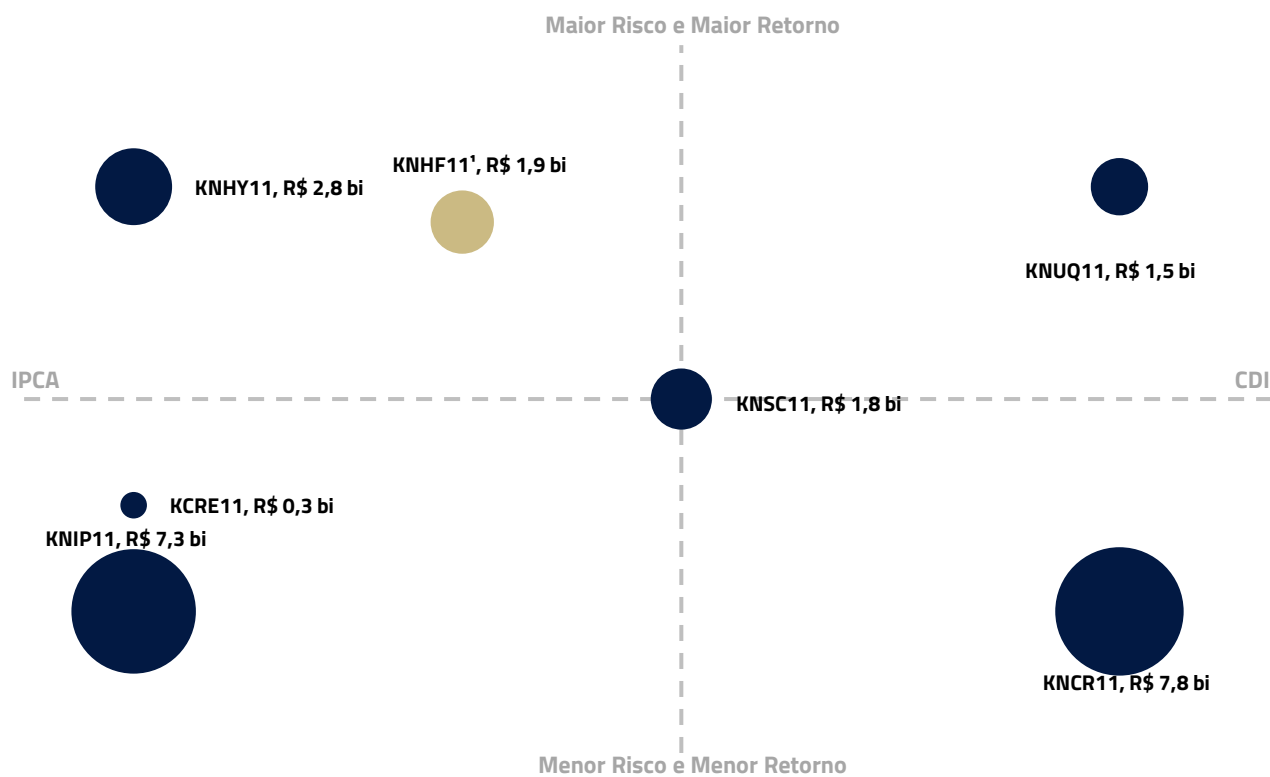
KNHY11

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\$ 23,4 bi)



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.

