

CNPJ: 42.502.802/0001-40



# KCRE11

## Kinea Creditas

Fevereiro 2025

[Planilha de Fundamentos](#)[Assine nosso mailing!](#)

### Objetivo do Fundo

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

**R\$ 330,21 milhões**

Patrimônio líquido

**R\$ 0,10 /cota**

Dividendos a pagar em 17/03/25

**IPCA + 10,25% a.a.**

Taxa média do fundo (MTM)

**R\$ 9,17**

Cota patrimonial em 28/02/25

**R\$ 8,56**

Cota mercado em 28/02/25

**14.740**

Número de cotistas

### Posição do fundo ao final do período

Ao fim de fevereiro, o Kinea Creditas apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 105,9% em ativos alvo e 0,8% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI em IPCA corresponde a 98,6% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 10,25% a.a. e com um prazo médio de 13,9 anos. Já o montante investido em CRI em CDI corresponde a 7,4% do patrimônio, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 4,64% a.a. e com um prazo médio de 1,5 anos. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

O KCRE11, no último dia útil de fevereiro, possuía um deságio de cerca de 6,68% em relação a sua cota patrimonial. Para os cotistas entrantes via mercado secundário, seria o equivalente a comprar um fundo com uma carteira que remunera Inflação + 11,43%\* a.a., ou Inflação + 10,15%\* a.a. líquido de custos e taxa de administração.

Para mais informações sobre a rentabilidade dos veículos Kinea, consultar a "[Cota Diária](#)" no nosso [site](#).

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

**18/01/2022**

início do fundo

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

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

**público geral**

tipo de investidor

## Distribuição de dividendos

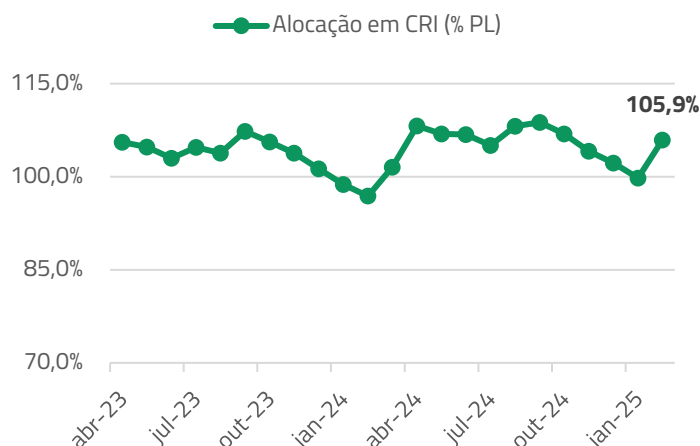
Os dividendos referentes a fevereiro, cuja distribuição ocorrerá no dia 17/03/2025, são de R\$ 0,10 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,99% considerando a cota média de ingresso de R\$ 10,06, que corresponde a 101% da taxa DI do período (119% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%). A geração total de rendimentos no mês foi de R\$ 0,09 por cota. A Reserva Acumulada não distribuída no fundo, após o pagamento de dividendos do mês, será de R\$ 0,057 por cota.

## Principais movimentações na carteira do fundo

No mês de fevereiro, realizamos um novo investimento em uma operação de Home Equity com a Creditas, no valor de R\$ 26,5 milhões. Seguem informações destacadas abaixo:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
<b>Creditas 140 Sênior</b>	1,4	<b>IPCA + 8,45%</b>		
<b>Creditas 152 Sênior</b>	19,8	<b>IPCA + 9,00%</b>	CRI baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRIs são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação
<b>Creditas 152 Mezanino</b>	5,3	<b>IPCA + 12,33%</b>		

O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRI. Essas operações compromissadas permitem maior flexibilidade e velocidade na alocação de recursos. Acreditamos que esses instrumentos são produtivos para o processo de gestão, e possibilitaram que o Fundo mantivesse um alto nível de alocação desde março de 2023, com 105,9% do patrimônio investido em ativos alvo.



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 6,7% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

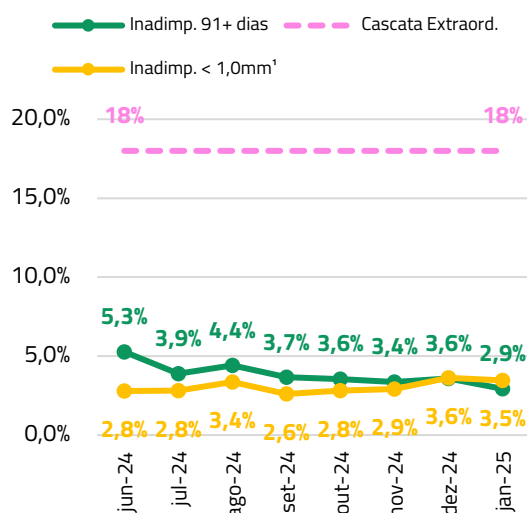
## Acompanhamento da carteira

Durante o mês de fevereiro, mês de referência da carteira em janeiro, observamos uma taxa de adiantamento em linha com os meses anteriores, com um recebimento de principal 2,13x acima do esperado. Esta dinâmica de pré-pagamento dos créditos é esperada que ocorra frequentemente nas operações de Home Equity, e está explicada em mais detalhes na seção "Fluxo dos Recebíveis".

Destacamos que apesar do cenário macroeconômico desafiador, as carteiras de ativos adquiridas pelo fundo seguem dentro de níveis confortáveis de cobertura, conforme demonstrado na seção "Dados da carteira de ativos".

Adicionalmente, a carteira mantém patamares de inadimplência controlados e dentro da normalidade do que se espera em uma operação de Home Equity. Em janeiro, a taxa de inadimplência das carteiras de Home Equity teve leve redução, para 2,9% do saldo devedor, patamar considerado controlado e satisfatório.

O nível atual de inadimplência é absorvido pelos CRI Juniores, que não fazem parte da carteira do Fundo. Adicionalmente, lembramos que na dinâmica das operações de Home Equity, temos garantias reais dos imóveis através da alienação fiduciária, que em condições de estresse podem ser executadas. Na data-base deste relatório, aproximadamente 2,0% dos créditos da carteira estão em fase de recuperação via execução das garantias, sem, contudo, impactar no fluxo financeiro dos CRI detidos pelo Fundo.



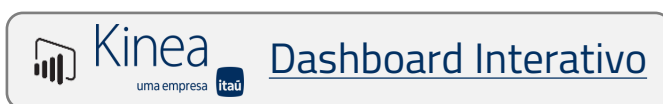
Ressaltamos que o fundo possui uma pulverização regional, de renda e de risco nas carteiras adquiridas. Além disso, o KCRE11 conta com proteção adequada contra eventuais perdas de crédito, considerando a estrutura de subordinação existente nas operações e o baixo LTV dos contratos lastro. Recomendamos a seção "O que é Home Equity" para maiores explicações sobre como funcionam os contratos de home equity e os CRI baseados nesses contratos. Para informações detalhadas sobre as operações e carteira atual de créditos, vide a seção "Dados da carteira de ativos Creditas". (...)

<sup>1</sup> Indicador "Inadimp. < 1,0 mm" representa o % de Saldo Devedor com maior atraso superior a 90 dias, considerando apenas a carteira com Saldo Devedor menor que R\$ 1 milhão. Essa fatia da carteira representa em torno de 84% do saldo total nas operações Creditas.

(...) Por fim, sugerimos também os vídeos mensais com os comentários da gestão, os quais podem ser acessados em nosso canal cujo link segue abaixo:



Gostaríamos de destacar que adicionamos um Dashboard interativo dos fundos no nosso site, onde podem ser encontradas diversas informações úteis da carteira e dos Fundos. Segue Link abaixo:



## Resumo da Carteira

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

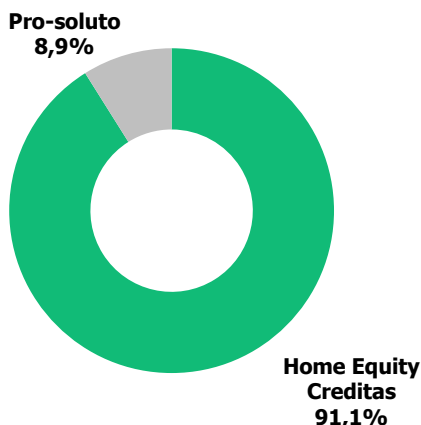
Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	7,4%	CDI +	4,64%	4,63%	1,5	0,0
CRI	98,6%	Inflação +	10,25%	8,54%	13,9	6,4
Caixa	0,8%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>106,7%</b>				<b>13,8</b>	<b>6,3</b>

Alocação em CRI

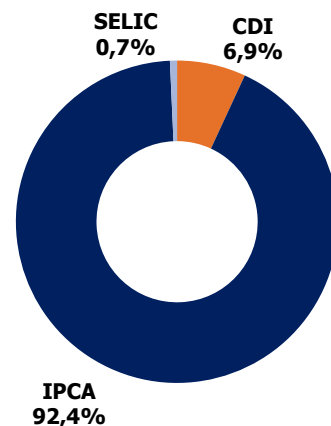
**105,9%**

do Patrimônio Líquido

### ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA (% ATIVOS)

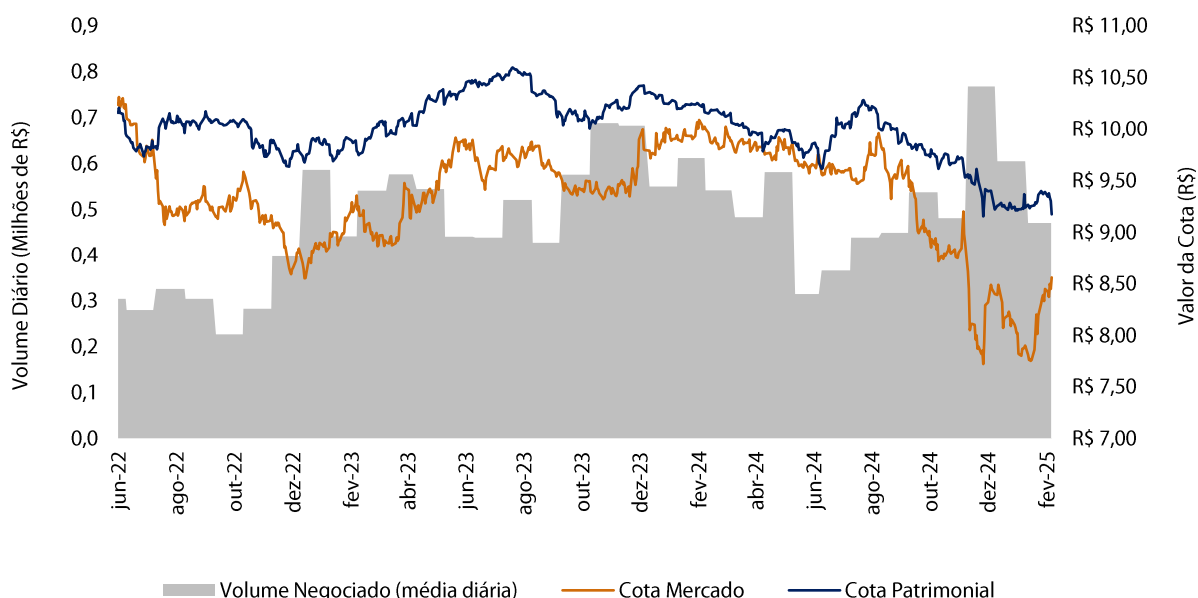


### ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (%PL)



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 9,39 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 469,82 mil por dia.



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.

## 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)	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25
(+) Resultado CRI	3,8	4,4	4,8	3,2	4,3	3,9	3,4	3,7	2,7	4,2	4,4	3,7
(+) 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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado Instr. Caixa	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2
Despesas do fundo	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	-0,4	-0,4	-0,3
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
<b>Resultado Líquido</b>	<b>3,6</b>	<b>4,2</b>	<b>4,4</b>	<b>2,8</b>	<b>3,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>	<b>2,4</b>	<b>3,9</b>	<b>4,2</b>	<b>3,6</b>
Distribuição no mês	3,6	4,2	4,0	3,2	3,6	3,2	2,9	2,9	2,9	3,2	4,0	3,6

<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,11</b>	<b>0,12</b>	<b>0,07</b>	<b>0,10</b>	<b>0,09</b>	<b>0,08</b>	<b>0,09</b>	<b>0,06</b>	<b>0,10</b>	<b>0,11</b>	<b>0,09</b>
Distribuição por cota (R\$)	0,10	0,12	0,11	0,09	0,10	0,09	0,08	0,08	0,08	0,09	0,11	0,10

**Resultado Gerado no mês**

**R\$ 0,09/cota**

**Resultado Distribuído no mês**

**R\$ 0,10/cota**

**Reserva Acumulada não distribuída**

**R\$ 0,057/cota**

Para uma melhor orientação dos investidores, destacamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes ao segundo e ao terceiro mês anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de fevereiro (a serem distribuídos aos investidores em março) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de novembro (0,39%) e dezembro (0,52%).

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.

## Rendimentos Mensais

Rentabilidade do Fundo nos últimos meses, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base a média ponderada dos valores praticados na 1ª emissão de cotas.

Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 10,06			
Período	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Rent. Fundo	Taxa DI	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
<b>fev/25</b>	<b>0,09</b>	<b>0,10</b>	<b>0,99%</b>	<b>0,99%</b>	<b>101%</b>	<b>119%</b>
jan/25	0,11	0,11	1,09%	1,01%	108%	127%
dez/24	0,10	0,09	0,89%	0,93%	96%	113%
nov/24	0,06	0,08	0,79%	0,79%	100%	118%
out/24	0,09	0,08	0,79%	0,93%	86%	101%
set/24	0,08	0,08	0,79%	0,83%	95%	112%
ago/24	0,09	0,09	0,89%	0,87%	103%	121%
jul/24	0,10	0,10	0,99%	0,91%	110%	129%
jun/24	0,07	0,09	0,89%	0,79%	113%	133%
mai/24	0,12	0,11	1,09%	0,83%	131%	154%
abr/24	0,11	0,12	1,15%	0,89%	130%	153%
mar/24	0,10	0,10	0,99%	0,83%	119%	140%

## 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 Creditas](#), na seção "Cota Diária".

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI ao preço no mercado secundário<sup>1</sup>

Preço Mercado	Yield (Inflação+)	Spread (NTNB+)	Yield (-) Tx Adm	Spread (-) Tx Adm
8,25	12,00%	3,79%	10,72%	2,51%
8,35	11,81%	3,62%	10,53%	2,34%
8,45	11,62%	3,44%	10,34%	2,16%
<b>8,55</b>	<b>11,43%</b>	<b>3,27%</b>	<b>10,15%</b>	<b>1,99%</b>
8,65	11,24%	3,09%	9,96%	1,81%
8,75	11,05%	2,92%	9,77%	1,64%
8,85	10,86%	2,74%	9,58%	1,46%

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

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

## Tabela de Sensibilidade

Apresentamos abaixo a tabela de Dividend Yield médio estimado<sup>3</sup> dos próximos 12 meses, considerando as taxas médias de aquisição dos ativos e reinvestimento do caixa, sensibilizando o IPCA médio projetado para esse período e o valor da cota mercado do Fundo.

Dividend Yield (a.a.) <sup>a</sup>		IPCA médio próximos 12 meses				
		5,50%	6,00%	<b>6,50%</b>	7,00%	7,50%
Cota mercado (R\$)	7,95	17,27%	17,94%	18,62%	19,30%	19,97%
	8,05	17,05%	17,72%	18,39%	19,06%	19,73%
	8,15	16,84%	17,50%	18,16%	18,82%	19,48%
	8,25	16,64%	17,29%	17,94%	18,60%	19,25%
	8,35	16,44%	17,08%	17,73%	18,37%	19,02%
	8,45	16,24%	16,88%	17,52%	18,16%	18,79%
	<b>8,55</b>	16,05%	16,68%	<b>17,31%</b>	17,94%	18,57%
	8,65	15,87%	16,49%	17,11%	17,74%	18,36%
	8,75	15,69%	16,30%	16,92%	17,53%	18,15%
	8,85	15,51%	16,12%	16,73%	17,33%	17,94%
	8,95	15,34%	15,94%	16,54%	17,14%	17,74%
	9,05	15,17%	15,76%	16,36%	16,95%	17,55%
	9,15	15,00%	15,59%	16,18%	16,77%	17,35%

Além disso, apresentamos abaixo a tabela de Rendimento médio mensal por cota<sup>3</sup> estimado para os próximos 12 meses, considerando as taxas médias de aquisição dos ativos, e sensibilizando o IPCA médio projetado para esse período.

Dividendo médio (R\$/cota)	IPCA médio próximos 12 meses				
	5,50%	6,00%	<b>6,50%</b>	7,00%	7,50%
	0,1078	0,1118	<b>0,1157</b>	0,1197	0,1236

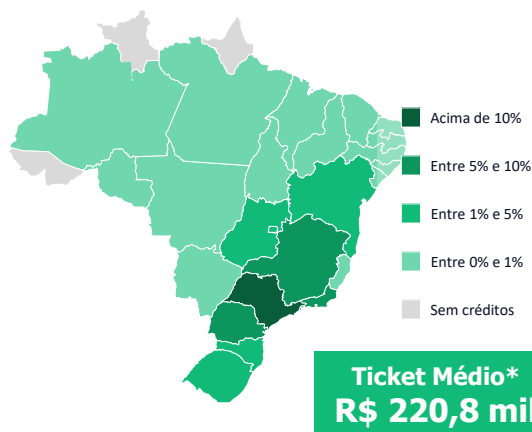
<sup>3</sup> Os valores estimados de Dividend Yield têm caráter meramente informacional, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem 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.



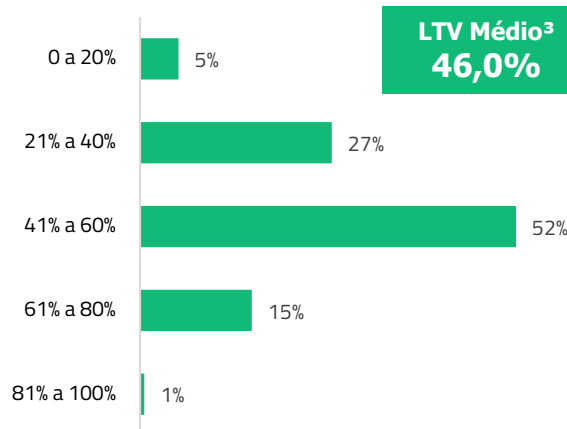
## Dados da carteira de ativos Creditas

No final do mês de referência, as carteiras de créditos do fundo apresentavam as seguintes características:

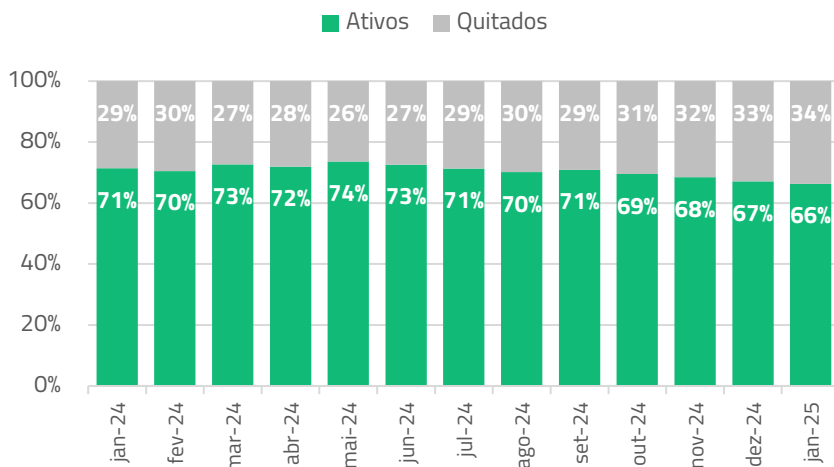
### SALDO DEVEDOR (%) POR UF



### VOLUME (%) POR LTV



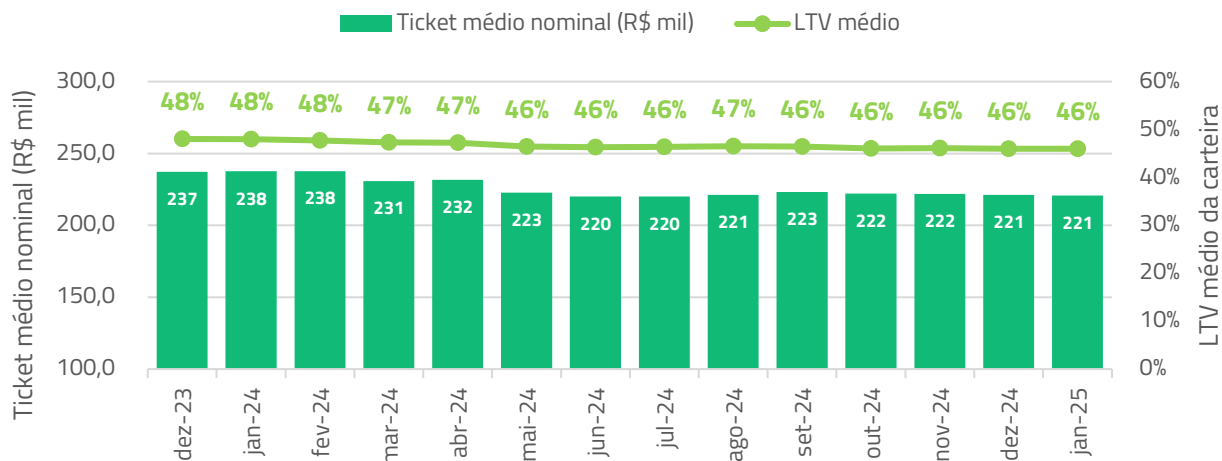
### EVOLUÇÃO DOS CRÉDITOS QUITADOS



São considerados "quitados" aqueles créditos que realizaram pré-pagamento. O cálculo é feito como percentual da quantidade de contratos totais no fundo.

**1.546**  
Créditos ativos nas carteiras

### TICKET E LOAN TO VALUE (LTV) MÉDIO

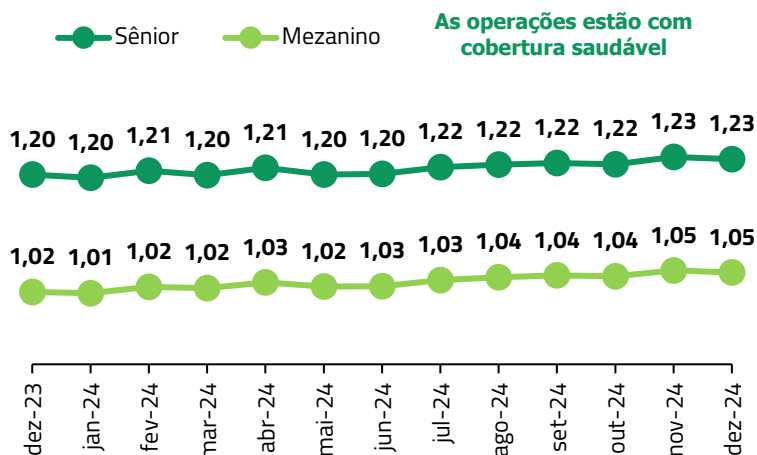


1. As informações dessa página foram geradas a partir dos relatórios do mês de referência do agente de espelhamento e da Securitizadora.  
2. Salvo quando dito o contrário, as informações fornecidas neste relatório se referem ao percentual do saldo devedor total dos créditos.  
3. Considera a inclusão das carteiras recém adquiridas em março/24.  
\* Ticket médio nominal não contempla os créditos quitados.

## Dados da carteira de ativos Creditas

No final do mês de referência, as carteiras de créditos do fundo apresentavam as seguintes características:

### ÍNDICE DE COBERTURA DA CARTEIRA



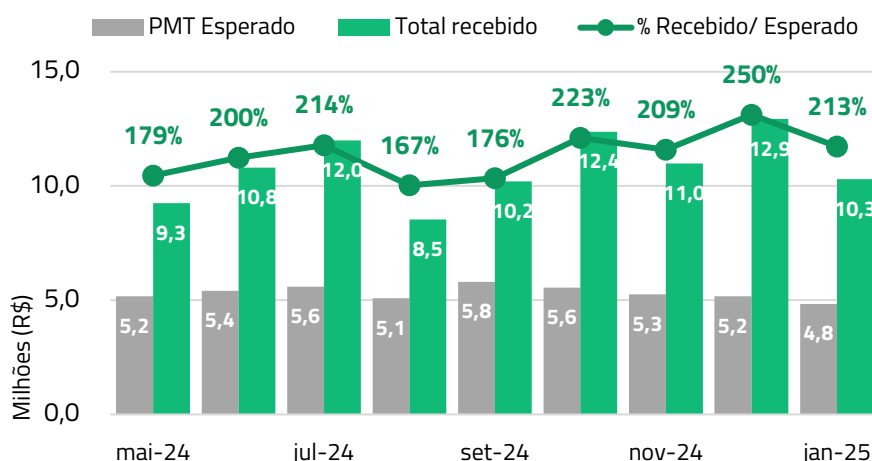
O índice de cobertura da carteira considera apenas os créditos, descontados das suas respectivas perdas estimadas. Os créditos, de modo geral, possuem taxas maiores que as dos CRI, gerando uma cobertura de fluxo de caixa ainda maior. O índice é dado pela fórmula:

$$\frac{\text{Saldo devedor} - \text{PDD} + \text{Caixa}}{\text{Saldo dos CRIs}}$$

Onde:

- "Saldo devedor" é o valor presente da carteira,
- "PDD" é provisão para devedores duvidosos, ou saldo devedor de contratos inadimplentes descontados do valor de suas garantias
- "Caixa" é o montante disponível em caixa após pagamento dos CRI, considerando também as reservas dos fundos de despesa e liquidez.

### FLUXO DOS RECEBÍVEIS

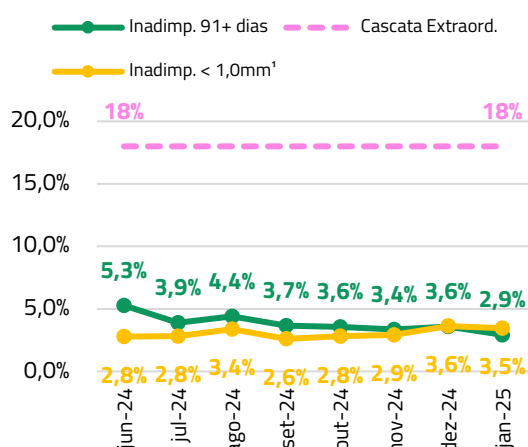


Os créditos da carteira de recebíveis possuem uma dinâmica recorrente de pré-pagamento, o que acelera o recebimento do fluxo de caixa. O fluxo recebido é composto por pagamentos ordinários efetivos (com vencimento no mês de referência), pagamentos extraordinários (pré-pagamento) e parcelas atrasadas de meses anteriores.

Recebimento em janeiro  
**2,13x Fluxo esperado**

\* O valor do "Fluxo Esperado" sofreu ajuste para expurgar os adiantamentos de parcelas realizados anteriormente ao mês de referência. São portanto considerados os valores devidos exclusivamente ao mês em questão na métrica "Fluxo Esperado".

### INADIMPLÊNCIA



São considerados como inadimplentes apenas os créditos com mais de 90 dias de atraso nos pagamentos. O gráfico ao lado considera o saldo dos créditos inadimplentes em percentual do saldo da carteira total. Vale destacar que esse nível de inadimplência é absorvido pelo CRI Júnior, que não faz parte da carteira do KCRE11. A partir de 18%, inicia-se a cascata de aceleração da amortização dos CRI, ainda preservando a rentabilidade das séries Sênior e Mezanino.

É comum nas operações de "Home Equity", a retomada de créditos inadimplidos e sem perspectiva de recuperação. São considerados créditos em retomada aqueles com perspectiva próxima de realização de leilão.

Atraso médio  
em janeiro  
**13,1 dias**

Créditos em  
retomada:  
**2,24%**  
do Patrimônio Líquido

1. As informações dessa página foram geradas a partir dos relatórios do mês de referência do agente de espelhamento e da Securitizadora.  
2. Salvo quando dito o contrário, as informações fornecidas neste relatório se referem ao percentual do saldo devedor total dos créditos.

## Carteira de Ativos

Ao término do mês, o Fundo apresentava a carteira abaixo.

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	SUBORDINAÇÃO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	<a href="#">24D3374657</a>	Creditas - 133	Sênior	VERT	IPCA +	8,45%	9,66%	26,9	24,5	7,0%
2	CRI	<a href="#">24H1808081</a>	Creditas - 140	Sênior	VERT	IPCA +	8,45%	10,25%	23,4	20,5	5,8%
3	CRI	<a href="#">23C0177461</a>	Creditas - 107	Sênior	VERT	IPCA +	8,50%	10,05%	22,1	19,9	5,6%
4	CRI	<a href="#">25B3362079</a>	Creditas - 152	Sênior	VERT	IPCA +	9,00%	9,00%	19,8	19,8	5,6%
5	CRI	<a href="#">22F0010410</a>	Creditas - 87	Sênior	VERT	IPCA +	8,25%	9,64%	19,8	18,4	5,2%
6	CRI	<a href="#">24C1434718</a>	Creditas - 127	Sênior	VERT	IPCA +	8,45%	12,01%	23,3	18,3	5,2%
7	CRI	<a href="#">23C0159053</a>	Creditas - 106	Sênior	VERT	IPCA +	8,50%	9,70%	18,4	16,9	4,8%
8	CRI	<a href="#">22E0914464</a>	Creditas - 86	Sênior	VERT	IPCA +	8,25%	9,98%	15,5	14,2	4,0%
9	CRI	<a href="#">22C0462276</a>	Creditas - 72	Sênior	VERT	IPCA +	7,25%	9,71%	15,6	13,7	3,9%
10	CRI	<a href="#">22C0004419</a>	Creditas - 69	Sênior	VERT	IPCA +	8,25%	9,69%	14,2	13,2	3,8%
11	CRI	<a href="#">22C0462858</a>	Creditas - 76	Sênior	VERT	IPCA +	7,25%	9,71%	14,4	12,6	3,6%
12	CRI	<a href="#">22E0507691</a>	Creditas - 84	Sênior	VERT	IPCA +	7,25%	9,72%	14,4	12,6	3,6%
13	CRI	<a href="#">22F0721218</a>	Creditas - 92	Sênior	VERT	IPCA +	8,75%	9,95%	13,2	12,4	3,5%
14	CRI	<a href="#">22H0001402</a>	Creditas - 93	Sênior	VERT	IPCA +	7,25%	9,68%	13,8	12,1	3,4%
15	CRI	<a href="#">22E0482926</a>	Creditas - 83	Sênior	VERT	IPCA +	8,25%	9,69%	12,9	11,9	3,4%
16	CRI	<a href="#">22C0463848</a>	Creditas - 77	Sênior	VERT	IPCA +	7,25%	9,74%	13,5	11,8	3,3%
17	CRI	<a href="#">22D0381757</a>	Creditas - 80	Sênior	VERT	IPCA +	7,25%	9,71%	12,0	10,6	3,0%
18	CRI	<a href="#">22D0382763</a>	Creditas - 81	Sênior	VERT	IPCA +	8,25%	9,68%	5,9	5,5	1,6%
19	CRI	<a href="#">25B3362115</a>	Creditas - 152	Mezanino	VERT	IPCA +	12,33%	12,33%	5,3	5,3	1,5%
20	CRI	<a href="#">24D3374658</a>	Creditas - 133	Mezanino	VERT	IPCA +	10,45%	12,01%	4,6	4,2	1,2%
21	CRI	<a href="#">24C1485473</a>	Creditas - 127	Mezanino	VERT	IPCA +	10,45%	10,00%	4,0	4,1	1,2%
22	CRI	<a href="#">24H1808185</a>	Creditas - 140	Mezanino	VERT	IPCA +	10,45%	12,31%	4,4	3,9	1,1%
23	CRI	<a href="#">22D0382772</a>	Creditas - 81	Mezanino	VERT	IPCA +	9,92%	11,44%	4,0	3,7	1,0%
24	CRI	<a href="#">23C0178142</a>	Creditas - 107	Mezanino	VERT	IPCA +	10,50%	11,93%	3,5	3,2	0,9%
25	CRI	<a href="#">22E1096309</a>	Creditas - 87	Mezanino	VERT	IPCA +	9,92%	11,45%	3,4	3,1	0,9%
26	CRI	<a href="#">23C0159061</a>	Creditas - 106	Mezanino	VERT	IPCA +	10,50%	11,93%	3,2	2,9	0,8%
27	CRI	<a href="#">22E0914465</a>	Creditas - 86	Mezanino	VERT	IPCA +	9,92%	11,44%	2,4	2,2	0,6%
28	CRI	<a href="#">22C0462277</a>	Creditas - 72	Mezanino	VERT	IPCA +	8,92%	11,48%	2,4	2,1	0,6%
29	CRI	<a href="#">22C0004420</a>	Creditas - 69	Mezanino	VERT	IPCA +	9,92%	11,44%	2,2	2,0	0,6%
30	CRI	<a href="#">22E0507699</a>	Creditas - 84	Mezanino	VERT	IPCA +	8,92%	11,51%	2,2	1,9	0,6%
31	CRI	<a href="#">22C0462865</a>	Creditas - 76	Mezanino	VERT	IPCA +	8,92%	11,48%	2,2	1,9	0,5%
32	CRI	<a href="#">22F0721220</a>	Creditas - 92	Mezanino	VERT	IPCA +	10,42%	11,42%	2,0	1,9	0,5%
33	CRI	<a href="#">22E0482927</a>	Creditas - 83	Mezanino	VERT	IPCA +	9,92%	11,45%	2,0	1,9	0,5%
34	CRI	<a href="#">22H0001403</a>	Creditas - 93	Mezanino	VERT	IPCA +	8,92%	11,54%	2,1	1,9	0,5%
35	CRI	<a href="#">22C0463849</a>	Creditas - 77	Mezanino	VERT	IPCA +	8,92%	11,49%	2,1	1,8	0,5%
36	CRI	<a href="#">22D0381764</a>	Creditas - 80	Mezanino	VERT	IPCA +	8,92%	11,48%	1,8	1,6	0,5%
37	CRI	<a href="#">23C1843006</a>	MRV pro-soluto 153	Júnior	TRUE	IPCA +	11,66%	13,55%	1,1	1,1	0,3%
38	CRI	<a href="#">23C1843839</a>	MRV pro-soluto 154	Júnior	TRUE	IPCA +	11,66%	13,53%	1,1	1,0	0,3%
39	CRI	<a href="#">23I1554281</a>	MRV pro-soluto 224	-	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	13,3	13,1	3,7%
40	CRI	<a href="#">23F1240696</a>	MRV pro-soluto 178	-	TRUE	CDI +	4,00%	4,02%	11,3	11,2	3,2%
41	CRI	<a href="#">23B0584797</a>	Recebíveis pro-soluto I	-	TRUE	IPCA +	12,60%	14,86%	5,1	4,8	1,4%
42	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	-	2,5	2,5	0,7%
<b>Total</b>								<b>387,1</b>	<b>352,3</b>	<b>100,0%</b>	

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

## Resumo dos Ativos por Segmento

### Home Equity

Devedor / Ativo	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Creditas Sênior</b>	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. Para mais informações, recomendamos a seção "O que é Home Equity" desse relatório.	AF e Subordinação	37,9%
<b>Creditas Mezanino</b>	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. Para mais informações, recomendamos a seção "O que é Home Equity" desse relatório.	AF e Subordinação	44,6%

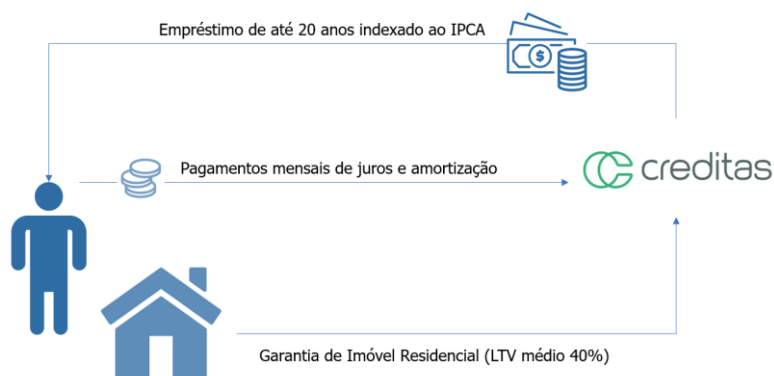
### Outros segmentos

Devedor / Ativo	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Recebíveis Pro-soluto I</b>	O CRI é baseado em uma carteira de créditos Pro-Soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo.	Fundo de Reserva	-
<b>MRV Pro-soluto – 153, 154, 178, 224</b>	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza subordinada e conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV.	Fundo de Reserva	-

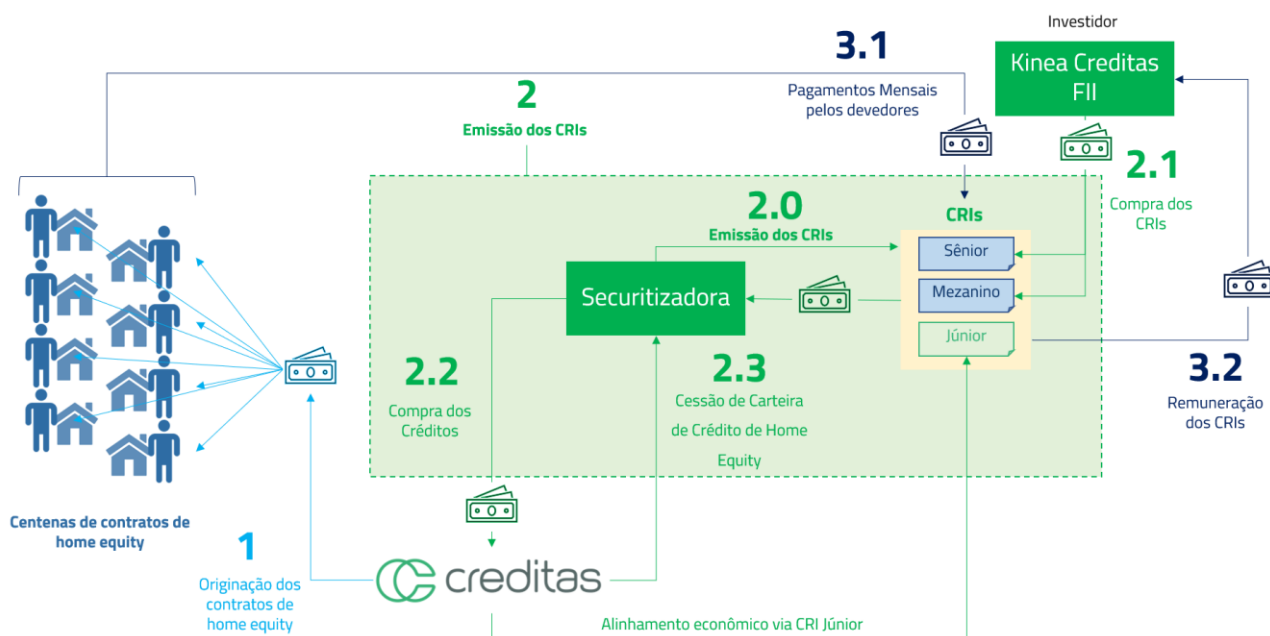
\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants 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.

## O que é Home Equity:

Home Equity é uma modalidade de empréstimo para pessoas físicas em que um imóvel é dado como garantia do pagamento do financiamento. Devido à estrutura de garantias, o devedor desfruta de taxas de juros mais baixas e de prazos mais longos, enquanto que o credor se beneficia de um risco menor de perdas.



## Como funciona um CRI de Home Equity:



Os CRI de Home Equity são títulos emitidos com lastro em um conjunto de diversos contratos de Home Equity:

1. A Creditas origina diversos contratos de Home Equity. Esses contratos são agrupados em uma carteira de créditos, que deve obedecer critérios de elegibilidade previamente estabelecidos. A equipe de gestão do Fundo analisa a elegibilidade da carteira, analisando LTV (Loan-to-Value), comprometimento de renda, taxa pactuada, localização das garantias, entre outros.
2. Os contratos são cedidos pela Creditas para uma Securizadora que, em seguida, emite CRI lastreados nesses créditos e os distribui como títulos negociáveis para os investidores. Os CRI de Home Equity contam com uma estrutura de subordinação, onde o volume total da operação é dividido em séries Sênior, Mezanino e Júnior. Nos CRI da Creditas, a série Júnior é adquirida pela Creditas, trazendo um alinhamento econômico da empresa com a operação.
3. Uma vez emitido o CRI, os pagamentos mensais dos devedores da carteira são utilizados para pagar a remuneração e amortização dos CRI. Em caso de inadimplência, as garantias podem ser executadas para recuperação do valor do crédito.

## 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

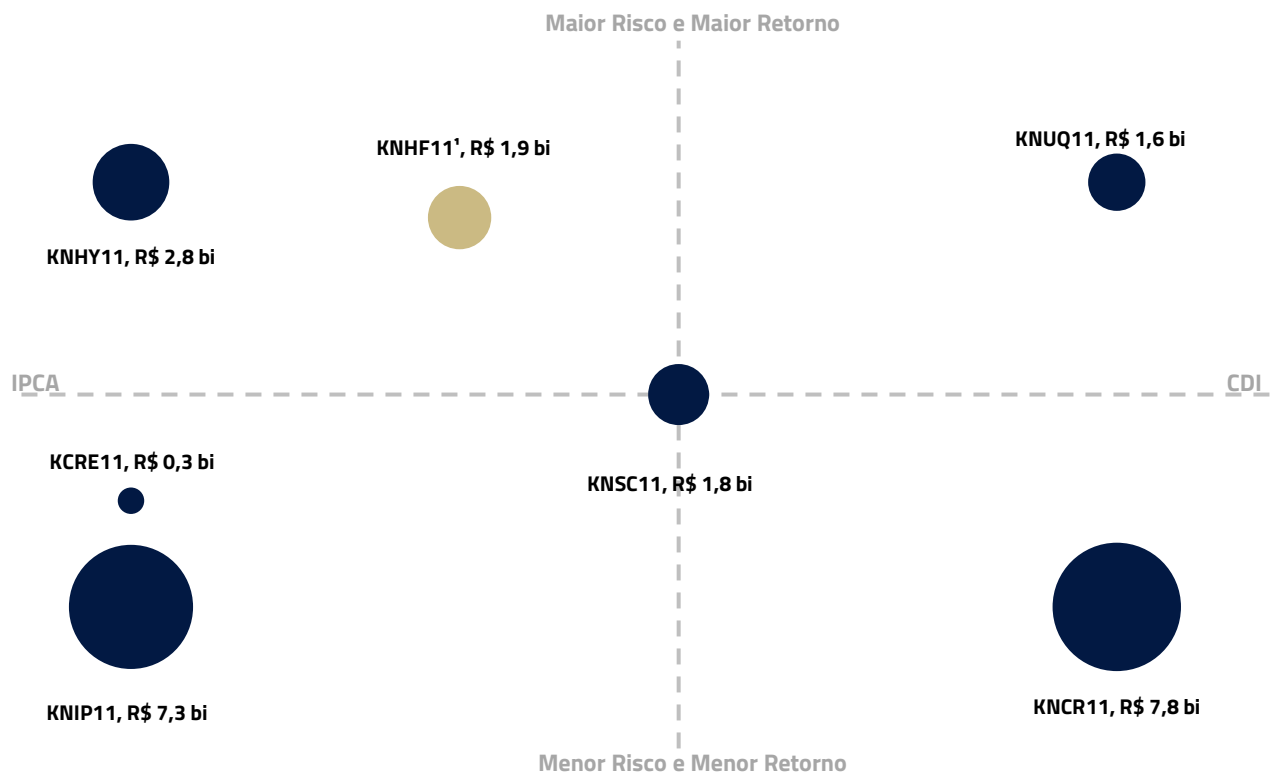
### KNHY11

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)



<sup>1</sup>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](mailto:relacionamento@kinea.com.br).