CNPJ: 35.864.448/0001-38

Kinea
uma empresa itaú

KNSC11

Kinea Securities

Maio 2025

Planilha de Fundamentos

Objetivo do Fundo

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

R$ 1,78 bilhão
Patrimônio líquido

215.704
Número de cotistas

R$ 0,10/cota
Dividendos a pagar em 12/06/25

IPCA + 10,16% a.a.
Taxa média do fundo (MTM)

R$ 8,80
Cota patrimonial em 30/05/25

R$ 9,00
Cota mercado em 30/05/25

R$ 4,50 milhões
Média diária de liquidez

CDI + 3,31% a.a.
Taxa média do fundo (MTM)

Posição ao Final do Período

Ao fim de maio, o Kinea Securities apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 109,9% em ativos alvo e 0,8% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI em IPCA corresponde a 64,4% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 10,16% a.a. e com um prazo médio de 7,6 anos. Já o montante investido em CRI em CDI corresponde a 45,3% do patrimônio, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 3,31% a.a. e com um prazo médio de 3,9 anos. Por fim, ressaltamos que não há eventos negativos 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 maio, cuja distribuição ocorrerá no dia 12/06/2025, são de R$ 0,10 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,09% considerando a cota média de ingresso de R$ 9,19, que corresponde a 96% da taxa DI do período (113% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%). Para mais informações sobre os resultados do fundo, favor verificar a seção "Informações contábeis" deste relatório.

28/10/2020
início do fundo

1,20% a.a.
taxa de administração

não há
taxa de performance

Intrag DTVM Ltda
administrador

Kinea Investimentos Ltda.
gestor

Público geral
tipo de investidor

Resumo da Carteira

Os dados da carteira serão atualizados diariamente na página do Kinea Securities, na seção "Cota Diária".

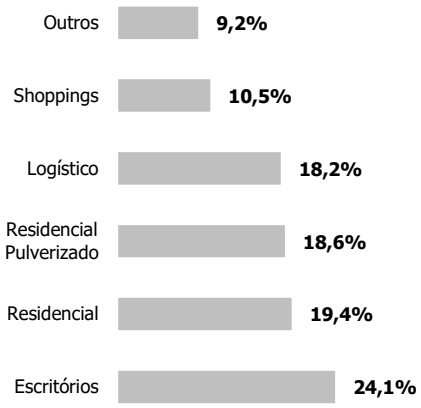
Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	45,3%	CDI +	3,31%	3,32%	3,9	0,0
CRI	64,4%	Inflação +	10,16%	8,02%	7,6	4,4
Cotas de FII	0,1%	-	-	-	-	-
Caixa	0,8%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	110,7%				6,6	2,8

Alocação em CRIs e FIIs

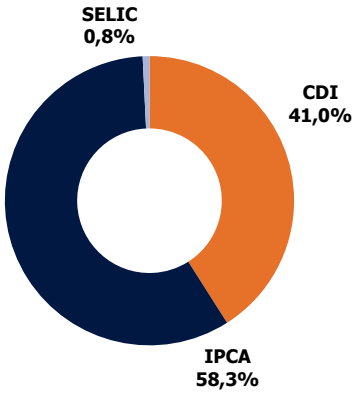
109,9%

do Patrimônio Líquido

ALOCAÇÃO POR SETOR

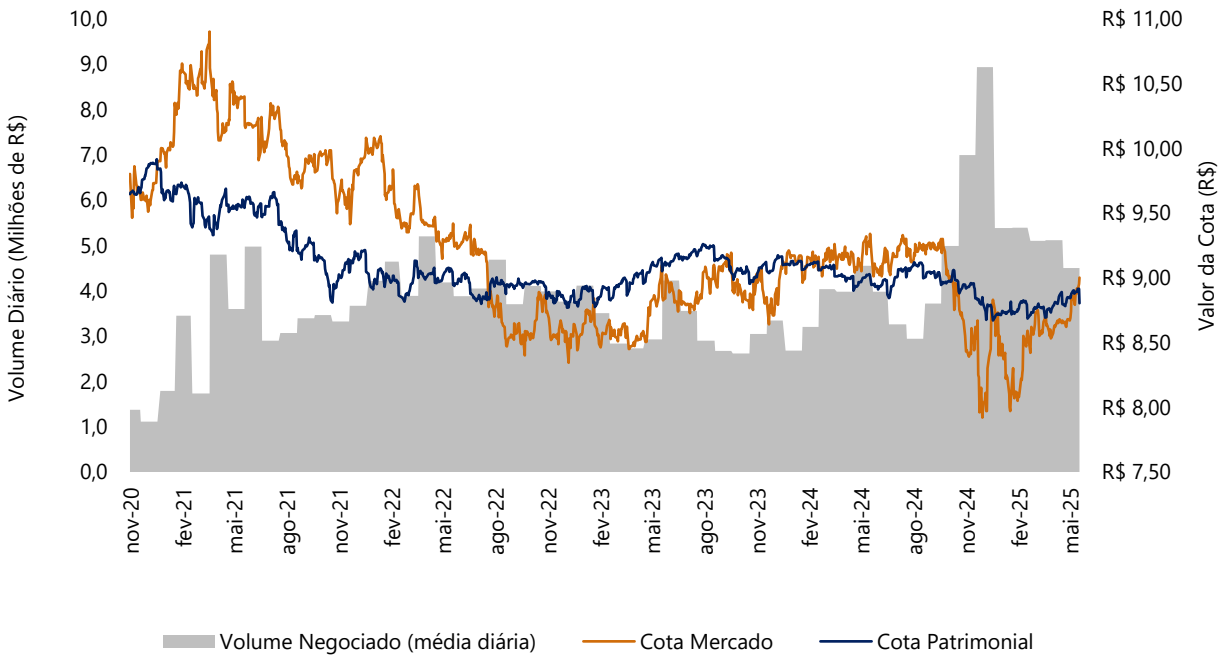


ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R$ 94,42 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R$ 4,50 milhões por dia.



Informações Contábeis

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

DRE (R$ milhões)	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25
(+) Resultado CRI	12,1	12,9	11,8	10,9	14,5	17,5	21,1	20,8	20,1	22,9	26,6	24,0
(+) 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	0,3	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado Instr. Caixa	0,1	0,3	0,4	0,4	3,0	0,8	0,4	0,8	0,7	0,5	0,2	0,2
Despesas do fundo	-1,2	-1,5	-1,5	-1,4	-2,2	-1,7	-2,3	-1,9	-1,8	-1,5	-1,8	-1,9
Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	**11,1**	**11,7**	**10,7**	**10,0**	**16,2**	**17,0**	**19,4**	**19,7**	**19,1**	**21,9**	**25,0**	**22,3**
Distribuição no mês	11,9	11,9	11,9	12,1	16,2	16,2	18,2	20,2	18,2	20,2	0,0	20,2
Resultado por cota (R$)	**0,08**	**0,08**	**0,08**	**0,07**	**0,07**	**0,08**	**0,09**	**0,09**	**0,09**	**0,10**	**0,12**	**0,11**
Distribuição por cota (R$)	0,09	0,09	0,09	0,09	0,08	0,08	0,09	0,10	0,09	0,10	0,11	0,10

Resultado Gerado no mês	Resultado Distribuído no mês	Reserva Acumulada não distribuída
R$ 0,11/cota	**R$ 0,10/cota**	**R$ 0,08/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 maio (a serem distribuídos aos investidores em junho) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses março (0,56%) e de abril (0,43%), patamares mais normalizados após níveis excepcionalmente altos em fevereiro de 2025. Os analistas econômicos indicam que o cenário de inflação permanece incerto, com pressões altistas vindas das incertezas fiscais e dos incentivos ao consumo, contrabalanceados pela redução da pressão oriunda depreciação do câmbio. 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 se encontra em 5,46%, uma redução frente à projeção anterior, de 5,53%.

Já o resultado da parcela de CRI pós-fixados (ou seja, indexados ao CDI) beneficiou-se do patamar elevado da Selic. Na reunião do Copom realizada no início do maio foi deliberado por um incremento de 0,50 ponto percentual na Selic, atingindo o nível de 14,75% ao ano. Este patamar impactará positivamente os rendimentos dos próximos meses. De maneira geral, os analistas econômicos avaliam que estamos próximos do final do ciclo de aumentos da Selic, tendo em vista sinais incipientes de desaceleração na atividade econômica em virtude do ambiente de juros elevados. Ao mesmo tempo, seguimos em um ambiente de incertezas externas em decorrência das medidas tarifárias impostas pelo governo americano e seus desdobramentos, com possíveis efeitos desinflacionários no Brasil. Os movimentos futuros do Banco Central levarão em conta a defasagem dos efeitos da política monetária e a necessidade de maior cautela diante do aumento da incerteza que vigora no atual momento de mercado. No que se refere 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[1].

Valores de referência			Cota Média de Ingresso R$ 9,19			
Período	Resultado Gerado (R$)	Dividendo (R$)	Rent. Fundo	Taxa DI	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up up
mai/25	**0,11**	**0,10**	**1,09%**	**1,14%**	**96%**	**113%**
abr/25	0,12	0,11	1,20%	1,06%	113%	133%
mar/25	0,10	0,10	1,09%	0,96%	113%	133%
fev/25	0,09	0,09	0,98%	0,99%	99%	117%
jan/25	0,09	0,10	1,09%	1,01%	108%	127%
dez/24	0,09	0,09	0,98%	0,93%	106%	124%
nov/24	0,08	0,08	0,87%	0,79%	110%	129%
out/24	0,07	0,08	0,87%	0,93%	94%	110%
set/24	0,07	0,09	0,98%	0,83%	117%	138%
ago/24	0,08	0,09	0,98%	0,87%	113%	133%
jul/24	0,08	0,09	0,98%	0,91%	108%	127%
jun/24	0,08	0,09	0,98%	0,79%	124%	146%

[1]A cota média de ingresso considera o valor da cota líquido dos custos de emissão

Cota Diária

As matrizes abaixo apresentam a sensibilidade do spread médio da carteira do Fundo, com base no valor da cota de mercado no fechamento do mês. Esses dados são atualizados diariamente na página do Kinea Securities, na seção "Cota Diária".

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI IPCA ao preço no mercado secundário[1]

Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Spread (NTNB+)	Yield (-) Tx Adm	Spread (-) Tx Adm
8,50	11,03%	3,07%	9,75%	1,79%
8,60	10,74%	2,80%	9,46%	1,52%
8,70	10,46%	2,54%	9,18%	1,26%
8,80	10,17%	2,27%	8,89%	0,99%
8,90	9,88%	2,00%	8,60%	0,72%
9,00	9,60%	1,74%	8,32%	0,46%
9,10	9,31%	1,47%	8,03%	0,19%
9,20	9,02%	1,20%	7,74%	-0,08%
9,30	8,73%	0,94%	7,45%	-0,34%
9,40	8,45%	0,67%	7,17%	-0,61%
9,50	8,16%	0,40%	6,88%	-0,88%

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

1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. **2.** "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. **3.** Considera uma alíquota de IR de 15%. **4.** O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. **5.** Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acessar o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea. **6.** As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informacional, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipótetica, 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	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO[1]	TAXA MTM[2]	SALDO AQUISIÇÃO (R$ milhões)	SALDO MTM (R$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	21I0682465	VISC - Portfólio Ancar	VIRG	IPCA +	8,00%	8,54%	76,8	69,8	3,5%
2	CRI	22D1163306	Infinity	VIRG	IPCA +	7,40%	9,09%	74,4	65,8	3,3%
3	CRI	24K2329024	BTS Vale	VIRG	IPCA +	9,50%	9,91%	63,1	61,7	3,1%
4	CRI	24E3191694	Fibra Experts II	TRUE	IPCA +	9,00%	9,16%	60,9	60,6	3,1%
5	CRI	21D0001404	TSER - Castelo Branco Office Park	VIRG	IPCA +	5,50%	9,35%	62,3	53,4	2,7%
6	CRI	24J2539918	Cury I	OPEA	IPCA +	8,50%	10,55%	52,4	50,9	2,6%
7	CRI	24E1318751	Galleria – Home Equity 63 Sr	PROV	IPCA +	9,50%	10,84%	43,6	41,8	2,1%
8	CRI	24B1669810	Extrema Business Park	TRUE	IPCA +	8,00%	8,13%	42,0	38,4	2,0%
9	CRI	23L2415875	BROF - Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	10,63%	41,7	38,1	1,9%
10	CRI	21E0407810	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	6,43%	8,65%	42,7	37,0	1,9%
11	CRI	21E0407330	SuperFrio	TRUE	IPCA +	8,55%	12,82%	39,6	35,7	1,8%
12	CRI	24J2299666	Galleria – Home Equity 78 Sr	PROV	IPCA +	8,20%	9,01%	35,9	34,8	1,8%
13	CRI	20I0815543	Boulevard Shopping Belém	OPEA	IPCA +	7,21%	10,68%	39,0	33,3	1,7%
14	CRI	24J3451435	GS Souto III	OPEA	IPCA +	12,00%	10,80%	32,6	33,0	1,7%
15	CRI	22D1068881	BlueCap - CD Itapeva	TRUE	IPCA +	10,10%	12,65%	31,3	29,6	1,5%
16	CRI	21F0968392	TEPP - Ed. Fujitsu	OPEA	IPCA +	6,00%	9,57%	33,3	29,2	1,5%
17	CRI	19E0311712	JHSF Malls	TRUE	IPCA +	6,90%	9,54%	31,3	28,1	1,4%
18	CRI	20J0894746	VINO - Ed. Haddock 347	OPEA	IPCA +	5,58%	8,78%	31,0	26,9	1,4%
19	CRI	23L1773235	BLOG - CDs Nordeste	TRUE	IPCA +	8,75%	10,09%	27,8	26,2	1,3%
20	CRI	20K0571487	CD Via Varejo	VIRG	IPCA +	5,54%	12,02%	28,7	24,2	1,2%
21	CRI	20F0689770	TRXF - GPA	BARI	IPCA +	5,29%	10,02%	26,7	22,6	1,1%
22	CRI	21A0772858	Projeto Jorge Tibiriçá	VERT	IPCA +	9,01%	13,49%	23,0	21,7	1,1%
23	CRI	21E0076526	Creditas - 42	VERT	IPCA +	6,25%	9,49%	25,2	21,3	1,1%
24	CRI	24H2231336	HSLG - BTS Meli	VIRG	IPCA +	7,85%	9,45%	22,0	20,6	1,0%
25	CRI	24J3438785	GS Souto III	OPEA	IPCA +	11,25%	11,85%	20,8	20,2	1,0%
26	CRI	21D0543881	Alpha II - Incorporadora Ipê	VERT	IPCA +	10,50%	15,64%	21,2	19,6	1,0%
27	CRI	24J2299897	Galleria – Home Equity 78 Mz	PROV	IPCA +	11,00%	11,89%	17,9	17,2	0,9%
28	CRI	21H0012919	Le Biscuit	VIRG	IPCA +	7,16%	11,52%	17,5	15,2	0,8%
29	CRI	24I2114588	VILG - CD Castelo Branco I	OPEA	IPCA +	8,31%	9,46%	15,6	14,7	0,7%
30	CRI	20I0815541	Shopping Boulevard Belém	OPEA	IPCA +	5,45%	9,72%	17,0	13,8	0,7%
31	CRI	25A1532620	MALL - Rio Anil Shopping	VIRG	IPCA +	8,45%	7,99%	12,9	12,8	0,7%
32	CRI	21F1035597	Cassol	TRUE	IPCA +	5,50%	9,90%	14,2	12,5	0,6%
33	CRI	21H0001405	Casa & Vídeo	VIRG	IPCA +	7,36%	12,23%	12,0	11,4	0,6%
34	CRI	21F1057167	Creditas - 53	VERT	IPCA +	6,80%	9,50%	12,1	10,6	0,5%
35	CRI	25A1532621	MALL - Rio Anil Shopping	VIRG	IPCA +	8,45%	8,05%	10,3	10,2	0,5%
36	CRI	23L1438568	Recebíveis pro-soluto II	TRUE	IPCA +	8,90%	12,74%	9,6	9,2	0,5%
37	CRI	20L0483122	Creditas - 29	VERT	IPCA +	6,00%	9,51%	11,0	9,2	0,5%
38	CRI	21G0186913	Fibra Experts I	TRUE	IPCA +	6,26%	10,93%	8,9	8,7	0,4%
39	CRI	25C4767948	Creditas - 154 Sr A	VERT	IPCA +	8,51%	8,17%	7,8	8,0	0,4%
40	CRI	21I0280212	Creditas - 59	VERT	IPCA +	7,19%	9,50%	7,9	7,0	0,4%
41	CRI	22G0282285	Brookfield BR12 Sub	OPEA	IPCA +	8,85%	9,74%	6,5	6,4	0,3%
42	CRI	22G0282305	Brookfield BR12 Sub	OPEA	IPCA +	8,85%	10,67%	6,2	6,0	0,3%
43	CRI	23G1987539	Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	TRUE	IPCA +	10,00%	12,86%	6,2	5,8	0,3%
44	CRI	20J0837185	Creditas - 27	VERT	IPCA +	6,50%	9,48%	6,4	5,5	0,3%
45	CRI	21E0076615	Creditas - 42	VERT	IPCA +	8,00%	11,57%	5,7	4,8	0,2%

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.

TRUE – True Securitizadora
VERT – Vert Securitizadora
VIRG – Virgo Securitizadora
BARI – Barigui Securitizadora
HBTS – Habitasec Securitizadora
OPEA – Opea Capital Securitizadora

Planilha de Fundamentos

Carteira de Ativos

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

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO[1]	TAXA MTM[2]	SALDO AQUISIÇÃO (R$ milhões)	SALDO MTM (R$ milhões)	% DA CARTEIRA
46	CRI	21D0544319	Alpha II - Incorporadora Ipê	VERT	IPCA +	10,50%	15,46%	4,4	4,1	0,2%
47	CRI	21F1057194	Creditas - 53	VERT	IPCA +	8,55%	11,56%	2,9	2,5	0,1%
48	CRI	22G0282372	Brookfield BR12 Sub	OPEA	IPCA +	8,85%	10,24%	2,4	2,3	0,1%
49	CRI	25C4767951	Creditas - 154 Sr B	VERT	IPCA +	9,76%	9,41%	1,9	2,0	0,1%
50	CRI	20L0483126	Creditas - 29	VERT	IPCA +	8,00%	11,56%	1,4	1,2	0,1%
51	CRI	21I0280476	Creditas - 59	VERT	IPCA +	9,00%	11,57%	1,1	1,0	0,0%
52	CRI	22D0630029	Plaenge I	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	128,9	129,0	6,5%
53	CRI	24K1813067	Buriti - Loteamentos	VIRG	CDI +	3,00%	3,25%	74,6	74,0	3,8%
54	CRI	24L2015239	BLOG - CDs Igarassu e Garuva	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	72,0	72,0	3,7%
55	CRI	24B1669805	Extrema Business Park	TRUE	CDI +	2,10%	2,10%	70,6	71,0	3,6%
56	CRI	22C1013173	Amarante	TRUE	CDI +	4,00%	4,00%	66,9	66,9	3,4%
57	CRI	20J0812325	Autonomy - Edifício Luna	VIRG	CDI +	2,50%	2,50%	35,0	35,1	1,8%
58	CRI	20J0812343	Autonomy - Edifício Luna	VIRG	CDI +	6,00%	6,00%	32,5	32,6	1,7%
59	CRI	25C4767379	MRV pro-soluto 429	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	28,5	28,6	1,4%
60	CRI	24L1567367	MRV pro-soluto 365	OPEA	CDI +	4,55%	4,55%	24,3	24,3	1,2%
61	CRI	22E0640948	Ed. Varanda	TRUE	CDI +	3,10%	3,08%	23,9	23,9	1,2%
62	CRI	24A2983450	JSRE - Ed. Rochaverá	VERT	CDI +	2,60%	2,62%	20,2	20,2	1,0%
63	CRI	23F1240696	MRV pro-soluto 178	TRUE	CDI +	4,00%	4,02%	16,6	16,5	0,8%
64	CRI	24E3617802	Pro-soluto Sousa Araujo I	TRUE	CDI +	4,75%	4,75%	15,0	15,0	0,8%
65	CRI	22G0282370	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	14,9	14,9	0,8%
66	CRI	22G0282332	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	13,4	13,4	0,7%
67	CRI	22G0282297	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	11,9	11,9	0,6%
68	CRI	22G0282284	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	10,4	10,4	0,5%
69	CRI	22F1195716	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,36%	10,0	10,2	0,5%
70	CRI	22F1195743	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,74%	2,32%	10,0	10,2	0,5%
71	CRI	23I1740395	Brookfield CD Sakamoto	OPEA	CDI +	2,57%	2,19%	10,1	10,1	0,5%
72	CRI	23H1250138	Edifício O Parque	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	10,0	10,0	0,5%
73	CRI	24C1886292	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	10,0	10,0	0,5%
74	CRI	24G2824961	MRV pro-soluto 344	TRUE	CDI +	5,25%	5,25%	9,5	9,5	0,5%
75	CRI	24G2819302	MRV pro-soluto 344	TRUE	CDI +	2,25%	2,25%	9,4	9,4	0,5%
76	CRI	22G0282145	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,19%	8,9	8,9	0,5%
77	CRI	22I1289815	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	7,4	7,4	0,4%
78	CRI	23B0808932	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	7,0	7,0	0,4%
79	CRI	22G0081374	Projetos Salvador	TRUE	CDI +	4,75%	4,00%	6,4	6,1	0,3%
80	CRI	23I1554281	MRV pro-soluto 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	6,4	6,0	0,3%
81	CRI	22I1289816	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	5,1	5,1	0,3%
82	CRI	23C1221667	Estoque residencial Curitiba	VIRG	CDI +	5,30%	5,30%	4,9	4,9	0,2%
83	CRI	23B0584796	Recebíveis pro-soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	5,0	4,9	0,2%
84	CRI	20I0620356	Tecnisa	TRUE	CDI +	5,57%	3,75%	4,9	4,8	0,2%
85	CRI	23B0808933	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	3,9	3,9	0,2%
86	CRI	23B0808931	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	3,8	3,8	0,2%
87	CRI	23B0808928	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	3,5	3,5	0,2%
88	CRI	23B0808930	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	3,5	3,5	0,2%
89	CRI	23B0808926	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	3,0	3,0	0,2%
90	CRI	22G0081402	Projetos Salvador	TRUE	CDI +	4,75%	4,00%	2,7	2,7	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.

TRUE – True Securitizadora
VERT – Vert Securitizadora
VIRG – Virgo Securitizadora
BARI – Barigui Securitizadora
HBTS – Habitasec Securitizadora
OPEA – Opea Capital Securitizadora

Planilha de Fundamentos

Carteira de Ativos

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

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO[1]	TAXA MTM[2]	SALDO AQUISIÇÃO (R$ milhões)	SALDO MTM (R$ milhões)	% DA CARTEIRA
91	CRI	22G0079365	Projeto Lanai	TRUE	CDI +	4,75%	4,00%	1,6	1,6	0,1%
92	CRI	23I1740478	Projetos Jardins e Zona Sul	TRUE	CDI +	4,20%	4,20%	0,5	0,5	0,0%
93	FII	ERCR11	FII Estoque Res. e Com. RJ	-	-	-	-	2,5	2,5	0,1%
94	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	14,9	14,9	0,8%
	Total							2.073,3	1.970,5	100,0%

Planilha de Fundamentos

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 10,7% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

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

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:

Kinea uma empresa itaú Dashboard Interativo

Resumo dos Ativos por Segmento

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

Residencial | Shoppings Centers | Escritórios | Residencial Pulverizado | Galpões Logísticos | Outros

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Alpha II - Incorporadora Ipê	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Alpha 2" na cidade de Osasco, no estado de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas.	AF, CF e Aval	fev/27	-
Construtora Capital	AM	CRI baseado no projeto comercial Britannia Park Offices e no projeto residencial Liverpool, localizados na cidade de Manaus no Amazonas. A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, a cessão fiduciária dos recebíveis das vendas dos projetos, aval e fundo de reserva.	AF, CF, FR e Aval	out/25	65%
Cury I		CRI baseado no adiantamento de pagamentos devidos pela construtora Cury, empresa aberta de excelentes métricas operacionais e financeiras, referente à compra de imóvel. A operação conta com garantia de fiança corporativa.	Aval	set/28	-
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	-	-
Estoque Residencial Curitiba	PR	O CRI é baseado em um estoque pronto de uma incorporadora e construtora de altíssimo padrão atuante na cidade de Curitiba – PR. A empresa devedora tem mais de 40 anos de mercado e possui marca renomada na região em que opera. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de unidades prontas, Cessão fiduciária futura da venda de unidades, um fundo de reserva e aval corporativo e dos sócios pessoas físicas.	Aval, AF, CF e FR	mar/27	75%
Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	SP	O CRI baseado no estoque residencial de três projetos de alto padrão localizados nos bairros Jardins, Vila Madalena e Chácara Klabin em São Paulo – SP. Os projetos foram realizados por uma incorporadora experiente no mercado de São Paulo e com histórico de obras bem sucedidas. A operação conta com as garantias de Aval da Holding do grupo e dos sócios, Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária das unidades em estoque e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF, FR e Aval	jul/28	-
Fibra Experts	SP	Operação com risco de crédito da incorporadora Fibra Experts e baseado em alguns projetos da empresa. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária de cotas de projetos selecionados, alienação fiduciária de terrenos e cessão fiduciária de recebíveis.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jun/26	75%

* 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
Granja SP2 - Incorporadora Ipê	SP	CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Granja SP2" na cidade de Cotia (Granja Viana), no estado de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPEs do projeto, cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto e aval dos acionistas.	AF, CF e Aval	fev/27	-
JHSF BV Estates	SP	A operação é baseada no projeto Boa Vista Estates da JHSF, o qual contempla estâncias, lotes e residências. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária dos lotes do Empreendimento, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do Projeto (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Projeto e (iv) Fundo de Reserva. Adicionalmente, o CRI conta com covenants financeiros e imobiliários.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jun/34	50%
Plaenge	SP	A operação é baseada na aquisição de terrenos para a construção de um projeto residencial de alto padrão, localizado no Jardins, um dos bairros mais nobres de São Paulo. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária do terreno do Projeto, Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs, Alienação Fiduciária das eventuais unidades remanescentes após a entrega e quitação do plano empresário e Aval dos principais acionistas do Grupo	AF, AF de Cotas e Aval	abr/28	-
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	-
Projetos Salvador, Platz e Lana	RN	A operação é baseada no financiamento de obra de projetos de uma incorporadora de primeira linha, já presente na carteira do fundo. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (iv) Fundo de Despesas.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	dez/26	
Tecnisa	SP	Operação com a Tecnisa S.A., O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária de terrenos a serem constituídos na cidade de São Paulo, em bairros selecionados, e com cobertura de 1,25x.	AF	mar/26	-

* 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
Buriti - Loteamentos	-	O CRI é baseado em uma carteira de recebíveis de 2 loteamentos desenvolvidos pelo Grupo Buriti. A operação conta com as garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis e Alienação Fiduciária de cotas das SPEs dos empreendimentos, além de aval das empresas do Grupo e dos acionistas. A carteira que é garantia possuirá uma cobertura mínima de 130% além de outros covenants financeiros.	AF, CF e Aval	nov/34	-
Creditas 27,29,42,53 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, o CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação.	AF e Subordinação	2040-41	40%
Galleria – Home Equity	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Galleria Bank, uma das maiores plataformas online de home equity do Brasil, sendo 100% focada nesse segmento e atuante desde 2019. A carteira que lastreia o CRI é diversificada e possui LTV baixo (~38%), apresentando risco de crédito adequado. Além disso, a operação possui uma estrutura de subordinação com 80% de CRI Sênior, 15% de Mezaninos e 5% Júnior, o que traz mais um nível de proteção para os CRI.	AF e Subordinação	fev/39 Jul/39	38%
MRV pro-soluto 178, 224, 344, 365	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV	FR	jun/29 set/29 ago/29 dez/29	-
Pro-soluto Sousa Araujo I	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto cedida pela Sousa Araújo. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis que proporciona uma robusta proteção para suportar inadimplências na carteira. Além disso, a operação conta com as garantias de fundo de reserva e aval da cedente e dos sócios da cedente.	FR	set/29	-
Recebíveis pro-soluto I e II	-	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 e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo.	FR	jun/31 dez/27	-
MRV pro-soluto 429		A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV e subordinação.	FR e subordinação	mai/29	-

* 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

Shoppings Centers

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

* 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
Autonomy - Edifício Luna	SP	O CRI é baseado no Projeto Luna, localizado na cidade de São Paulo, próximo à Marginal Pinheiros. A operação conta com um conjunto robusto de garantias relativas ao projeto em desenvolvimento, (alienação fiduciária de um edifício corporativo existente e outro em construção, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva) e conta ainda com a alienação fiduciária de lajes corporativas em uma torre no Edifício Rochaverá.	AF, CF e FR	out/26	65%
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%
Brookfield BR12	SP e RJ	Os 5 CRIs compõem uma parcela do pacote de financiamento da aquisição, pela Brookfield, de um conjunto de 10 imóveis que eram detidos pela BR Properties. Os CRIs adquiridos contam com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas de 10 FIIs detentores dos empreendimentos (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de todos os imóveis e (iv) Fundo de Reserva, com um LTV de 63%. Os ativos adquiridos são de boa qualidade e com ótimas localizações, sendo que 90% do volume da aquisição corresponde a prédios AAA em SP e RJ, com destaques para o Parque da Cidade, JK Torre B e Ventura Towers.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jul/27	63%
Brookfield BR12 Subordinado	SP e RJ	Os 3 CRIs fazem parte do pacote de financiamento mencionado acima, porém têm natureza subordinada aos demais CRIs, com um LTV inicial de 70%.	AF, AF de Cotas, CF e FR	jul/27	70%
BTS Vale	PA	CRI baseado em um contrato atípico do tipo "Built to Suit" (BTS) de um edifício corporativo em Belém – PA sendo construído para o Instituto Tecnológico Vale, empresa controlada pela Vale S.A.. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do imóvel, Fundo de Obras, Aval de partes relacionadas e Fiança corporativa da Vale S.A.	AF, CF e Aval	nov/40	-
Ed. Varanda	SP	O CRI consiste em um financiamento para a conclusão da construção do Edifício Comercial Varanda Cidade Jardim. A Torre Comercial terá área BOMA de 5.640 m², com 6 pavimentos divididos em 2 conjuntos cada, com especificações técnicas de primeira linha.	AF, CF, Aval e FR	mai/28	45%
Edifício O Parque	SP	CRI baseado na aquisição de um Edifício Corporativo AAA por um investidor internacional de primeira linha. O projeto denominado "O Parque" é um projeto "mixed-use" localizado na Av. Roque Petroni Jr, próximo à região da Marginal Pinheiros. O CRI financiou a aquisição da Torre Corporativa do complexo e conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas do FII que adquiriu a Torre, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas, CF e FR	mar/28	70%
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%

* 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
JSRE - Ed. Rochaverá	SP	Operação de CRI baseada nas torres Ebony e Marble do complexo de torres corporativas denominado Rochaverá, em São Paulo – SP. Os ativos são detidos por um fundo imobiliário de primeira linha e dispõem de excelentes características técnicas. Além disso, o CRI conta com a de Cessão Fiduciária de Recebíveis de fluxos de aluguéis detidos pelo fundo proprietário dos imóveis, de forma a garantir uma cobertura robusta para a operação.	CF	fev/29	-
TEPP - Ed. Fujitsu	SP	CRI baseado na aquisição de 7 lajes do Ed. Fujitsu, localizado em São Paulo, por um fundo de investimento imobiliário. A operação conta como garantias a alienação fiduciária do imóvel sendo adquirido, a cessão fiduciária dos recebíveis (lajes 100% locadas para uma empresa multinacional de primeira linha) e um fundo de reserva.	AF e CF	jun/33	65%
TSER - Castelo Branco Office Park	SP	O CRI é baseado na Torre V do Castelo Branco Office Park, recém construída, localizada em Barueri-SP (bairro de Alphaville), que se encontra plenamente alugado por meio de um contrato atípico do tipo BTS ("Built to suit"). A operação conta com a alienação fiduciária do ativo e a cessão fiduciária de recebíveis do BTS.	AF e CF	mar/35	60%
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	55%

* 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 Igarassu e Garuva	SC e PE	Operação baseada na aquisição de dois galpões logísticos pelo fundo de investimento imobiliário Bluecap Log (BLOG11). Os galpões estão localizados em Garuva – SC e Igarassu – PE e estão totalmente locados. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis dos empreendimentos e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	dez/36	65%
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.	PE, BA e CE	fev/36	65%
BlueCap - CD Itapeva	MG	A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Extrema-MG. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária do terreno do projeto e demais benfeitorias feitas ao longo do tempo, Cessão Fiduciária de Recebíveis de contratos de locação futuros, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE e Fundo de Reserva. Ao longo do período da obra serão realizados novos desembolsos até um total de R$ 55 milhões.	AF de imóveis, CF, AF de cotas e FR	abr/28	60%
Brookfield CD Sakamoto	SP	A operação é baseada na alavancagem de dois galpões logísticos desenvolvidos pela Brookfield. Os ativos foram recém entregues e contam com especificações técnicas de primeira linha, além de estarem localizados próximos a Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos - SP. O CRI também conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.	AF de imóveis, AF de Cotas, CF e FR	set/27	65%
Cassol	SC e RS	Operação com risco de crédito da empresa Cassol Real Estate. O CRI conta como garantia a alienação fiduciária de três imóveis (sendo dois imóveis logísticos e um comercial, localizados em SC e RS), cessão fiduciária de recebíveis e fiança da holding do grupo Cassol.	AF, CF e Fiança	jun/32	65%
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%
Extrema Business Park	MG	A operação foi estruturada pela Kinea e é baseada no parque logístico denominado Extrema Business Park, detido pelo FII BWP. O CRI tem como garantias principais a Alienação Fiduciária das cotas do FII BWP, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis relativos aos 5 galpões que compõem o empreendimento, localizado às margens da Fernão Dias entre o eixo São Paulo-Belo Horizonte. Além disso, a operação também conta com Covenants imobiliários importantes (como por exemplo LTV máximo de 65% e Índice de cobertura mínimo de 1,10x) e métricas de cobertura saudáveis, incluindo um mecanismo de cash sweep.	AF, CF, AF de Cotas e FR	out/39	65%

* 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
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%
SuperFrio	Vários	CRI com risco de crédito da SuperFrio Galpões Refrigerados e baseado em três galpões refrigerados detidos pela companhia. O CRI tem como garantias a alienação fiduciária dos imóveis, a cessão fiduciária de recebíveis dos ativos e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	mai/31	85%
VILG - CD Castelo Branco I	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 e CF	dez/31	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

Outros

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Amarante	AL	O CRI é baseado em dois resorts de alto padrão (Salinas Maceió e Japaratinga Lounge) localizados no estado do Alagoas e operados pelo grupo Amarante. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis, Cessão Fiduciária dos respectivos recebíveis e Aval dos Sócios da empresa, e conta com mecanismos de controle customizados para a operação, incluindo covenants financeiros.	Aval, AF e CF	mar/30	-
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	-
GS Souto III	MG	A operação, que contou com o auxílio e expertise do time de Infraestrutura da Kinea na sua avaliação e construção, é baseada no financiamento de projetos de centrais geradoras de energia instaladas pelo Grupo GS Souto, companhia especializada no segmento de construção, operação e desenvolvimento de unidades de geração de energia, com bom histórico. A estrutura conta com fortes mecanismos de controle, dentre eles uma cobertura mínima de 120% do valor das parcelas mensais durante o período de amortização do CRI e fundo de juros para o período pré-operacional. Além disso, o CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de o FIP-IE, Alienação Fiduciária de Ações das SPEs relacionadas aos projetos e (ii) de equipamentos utilizados, (iii) Cessão Fiduciária de Contratos de Geração Distribuída e (iv) de Locação e (v) Fiança dos sócios da devedora e de outras empresas do mesmo grupo econômico.	AF, AF de Cotas, CF e Fiança	dez/40	
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 e FR	jul/33	70%
TRXF - GPA	SP	O CRI é baseado em um contrato de venda e arrendamento de lojas do grupo varejista GPA, detentor das bandeiras Pão de Açucar, Extra e Assai. A operação conta com um alienação fiduciária de imóveis, fundo de reserva, fundo de despesas e cessão fiduciária de recebíveis.	AF, CF, FR, FD e Aval	jun/35	61%

* 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

IG

IMOBILIÁRIOS CRI

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

IG

IMOBILIÁRIOS CRI

KNCR11

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

Saiba mais

IQ

IMOBILIÁRIOS CRI

KNIP11

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

Saiba mais

IG

IMOBILIÁRIOS CRI

KNSC11

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

Saiba mais

IG

IMOBILIÁRIOS CRI

KCRE11

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

Saiba mais

IG

IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA

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

IQ

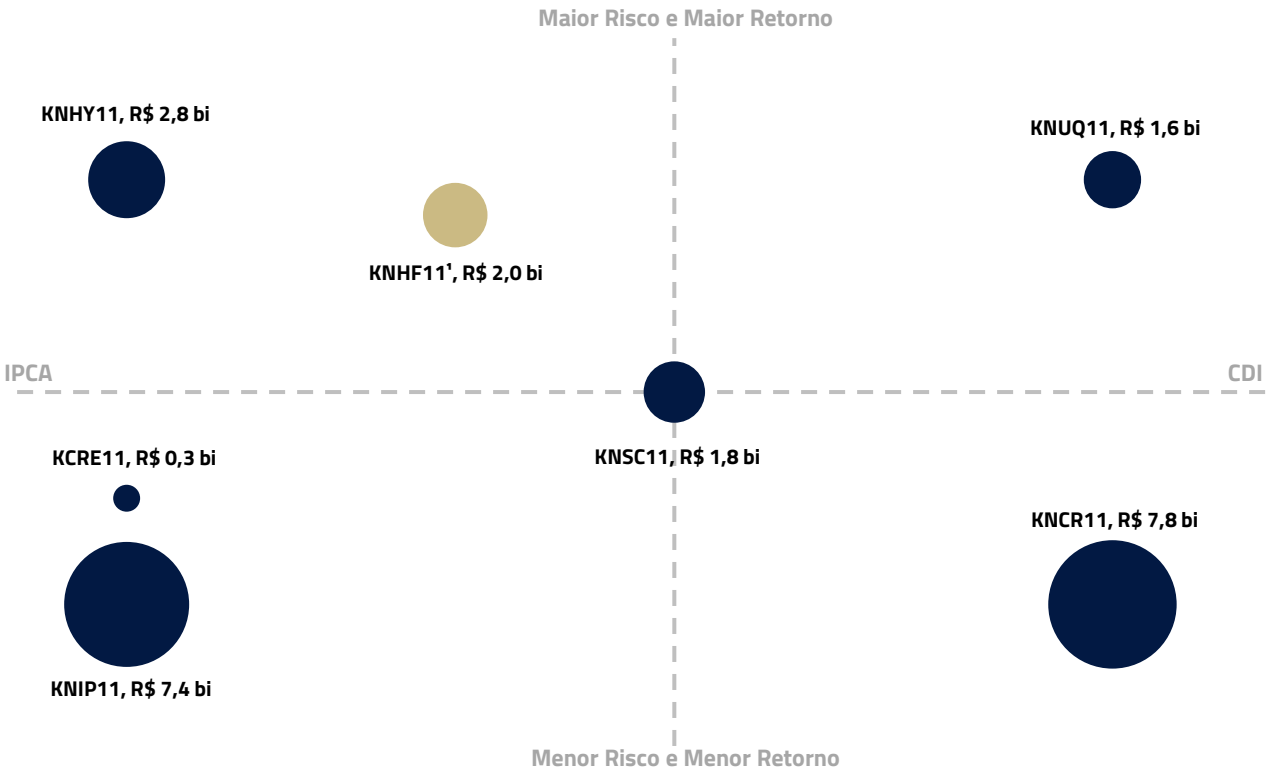
IMOBILIÁRIOS CRI

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$ 23,6 bi)



[1]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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos