CNPJ: 42.502.802/0001-40

Kinea

uma empresa Itaú

KCRE11

Kinea Creditas

Junho 2022

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$ 358,3 milhões
Patrimônio líquido

R$ 99,54
Cota patrimonial em 30/06/22

R$ 1,65 /cota
Dividendos a pagar em 13/07/22

3.500
Número de cotistas

Palavra do gestor

O Fundo encerrou a sua primeira emissão de cotas no dia 7 de junho, totalizando uma captação de R$ 360 milhões, que contou com a participação de 3.500 investidores. O início da negociação das cotas do fundo na B3 ocorreu no dia 22 de junho. O Kinea Creditas é um FII dedicado à aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") relacionados especialmente a operações de Home Equity, bem como outros tipos de recebíveis imobiliários pulverizados (por exemplo, financiamentos à aquisição de unidades residenciais).

Rentabilidade
162%
do CDI líquido de IR

Destacamos que ao fim de junho, mês de encerramento da captação e início da negociação das cotas na B3, o FII conta com uma alocação total de 99,0% do seu Patrimônio, realizadas em carteiras pulverizadas originadas pela Creditas e MRV. O volume investido é de R$ 354,8 milhões, com taxa média de IPCA + 8,27%. Desde o último relatório gerencial, o KCRE concluiu um investimento de R$ 25 milhões na operação descrita abaixo:

Tipo de Subordinação	Volume (R$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
MRV Pró-soluto	**25,0**	IPCA + 10,64%	O CRI é baseado na cessão ("true sale") de uma carteira de créditos oriundos de vendas de imóveis residenciais pela incorporadora MRV. A operação em questão conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura de proteção para suportar inadimplências na carteira – em linha com a estratégia de investimentos do Fundo - além de um fundo de reserva equivalente significativo.	Deságio e Fundo de reserva

(...)

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

(...)
Os dividendos referentes a junho, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/07/2022, foram de R$ 1,65 por cota e representam uma rentabilidade equivalente a 1,62% da taxa DI, isenta do imposto de renda para pessoas físicas, considerando uma cota média de entrada de R$ 100,64.

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 junho (a serem distribuídos aos investidores em julho) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de abril (1,06%) e março (1,62%).

Vale ressaltar que o fundo conta com uma pulverização regional, de renda e de risco nas carteiras adquiridas. Além disso, o fundo 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 CRIs baseados nesses contratos. Para informações detalhadas sobre as operações e carteira atual de créditos, vide a seção "Informações da Carteira".

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

Resumo da Carteira

Os dados da carteira serão atualizados diariamente na página do Kinea Creditas, na seção “Cota Diária”.

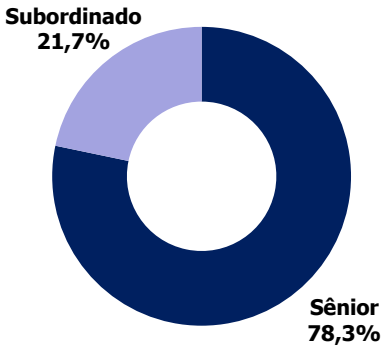
Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Duration
CRI	99,0%	Inflação+	8,44%	8,28%	6,13
Caixa	1,0%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0
Total	100%				5,96

Alocação em CRIs

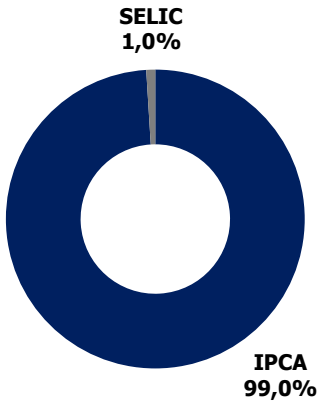
99,0%

do Patrimônio Líquido

ALOCAÇÃO POR RISCO



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



Informações Contábeis

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

DRE (R$ milhões)	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22
(+) Resultado CRI	0,0	0,6	2,3	4,6	5,7
(+) Resultado FII	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Res. Instr. Caixa	0,4	1,0	0,4	0,6	0,4
(-) Despesas	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3	-0,4
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Resultado Líquido	**0,4**	**1,4**	**2,5**	**4,9**	**6,0**
Distribuição no mês	0,4	1,4	2,5	4,9	5,9
Resultado por cota (R$)	**0,25**	**0,68**	**1,06**	**1,43**	**1,66**
Distribuição por cota (R$)[4]	0,25	0,68	1,06	1,43	1,65

Rendimentos Mensais

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

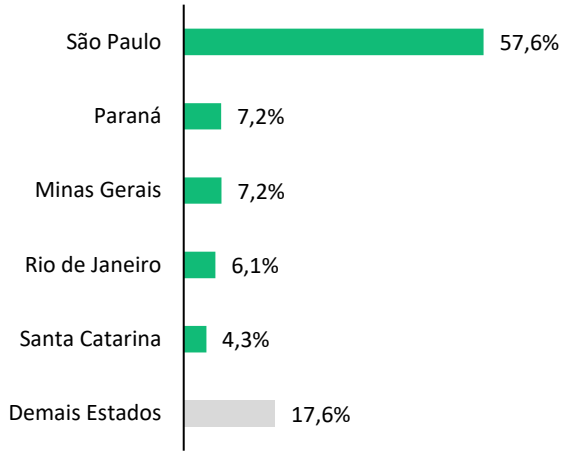
Valores de referência			Cota Média de Ingresso R$ 100,64		
Período	**Divid. (R$)**	**Taxa DI**	**Rent. Fundo**	**%Taxa DI**	**%Taxa DI Gross-up**
jun/22	**1,65**	**1,01%**	**1,64%**	**162%**	**190%**
mai/22	1,43	1,03%	1,42%	138%	162%
abr/22	1,06	0,83%	1,05%	126%	149%
mar/22	0,68	0,92%	0,68%	73%	86%
fev/22	0,25	0,75%	0,25%	33%	39%

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.

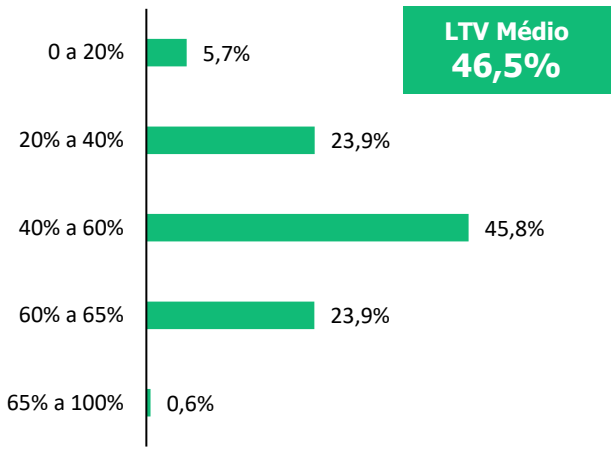
Carteira de Créditos

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

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



VOLUME POR LTV



ÍNDICE DE COBERTURA

Sênior

1,19

$IC_{sênior}$ > 1,17
(Operação saudável)

Sr + Mezanino

1,01

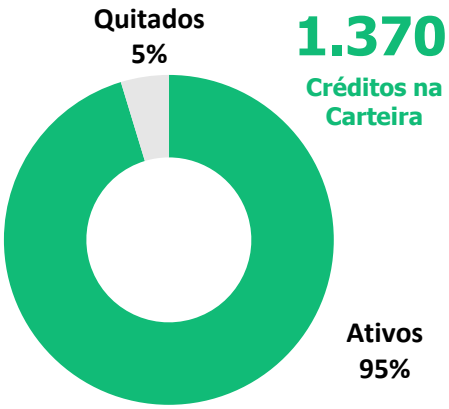
$IC_{Mezanino}$ > 1,00
(Operação saudável)

A cobertura da carteira é dada pela seguinte fórmula:

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

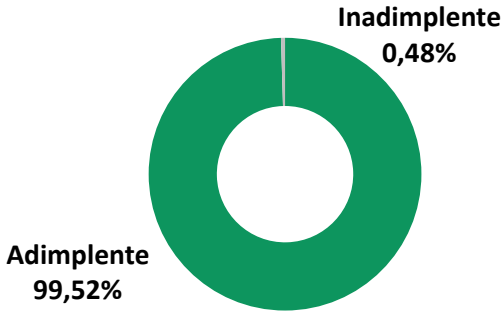
onde "Saldo devedor" é o valor presente da carteira, Provisão para Devedores Duvidosos ("PDD") é o saldo devedor de contratos inadimplentes descontados do valor de suas garantias e "Caixa" é o montante disponível em caixa após pagamento dos CRIs

STATUS DA CARTEIRA



Como percentual da quantidade de contratos total nas emissões dos CRIs de home equity

INADIMPLÊNCIA

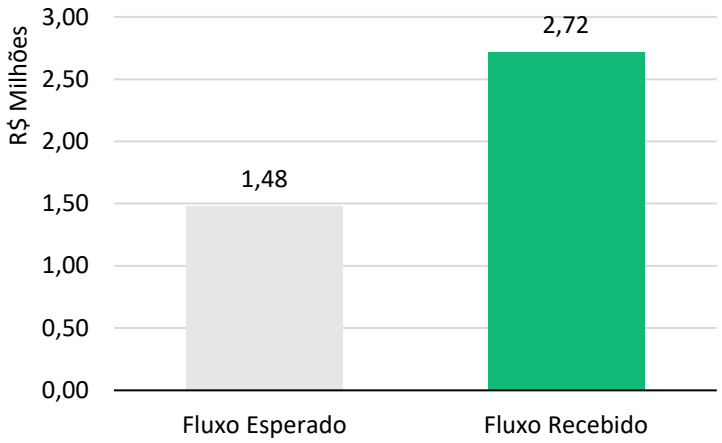


São considerados como inadimplentes, apenas os créditos com mais de 90 dias de atraso nos pagamentos. O gráfico ao lado considera o saldo dos créditos inadimplentes em percentual do saldo da carteira total.

Atraso médio em maio
3,6 dias

1. As informações dessa página foram geradas a partir dos relatórios do mês de maio 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.

FLUXO DOS RECEBÍVEIS



Os créditos que compõe a carteira de recebíveis tem uma dinâmica recorrente de pré-pagamento, dessa forma, acelerando o recebimento de fluxo de caixa. O fluxo recebido é composto dos pagamentos ordinários efetivos (com vencimento no mês de referência), extraordinários (pré-pagamento) e parcelas atrasadas de meses anteriores.

Recebimento em maio

1,78x Fluxo esperado

Carteira de Ativos

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

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	SUBORDINAÇÃO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO[1]	TAXA MTM[2]	SALDO CURVA (R$ milhões)	SALDO MTM (R$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	22C0463848	Creditas - 77	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	7,65%	26,5	25,9	7,3%
2	CRI	22C0004419	Creditas - 69	Sênior	VERT	IPCA	8,25%	8,14%	26,5	26,6	7,3%
3	CRI	22C0462858	Creditas - 76	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	7,70%	26,4	25,7	7,3%
4	CRI	22D0382763	Creditas - 81	Sênior	VERT	IPCA	8,25%	8,43%	26,1	25,9	7,2%
5	CRI	22D0381757	Creditas - 80	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	7,46%	25,8	25,4	7,1%
6	CRI	22E0914464	Creditas - 86	Sênior	VERT	IPCA	8,25%	8,42%	25,6	25,3	7,1%
7	CRI	22C0462276	Creditas - 72	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	7,72%	25,6	24,8	7,1%
8	CRI	22F0010410	Creditas - 87	Sênior	VERT	IPCA	8,25%	8,39%	25,5	25,3	7,0%
9	CRI	22E0482926	Creditas - 83	Sênior	VERT	IPCA	8,25%	8,31%	25,4	25,3	7,0%
10	CRI	22E0507691	Creditas - 84	Sênior	VERT	IPCA	7,25%	7,38%	25,4	25,2	7,0%
11	CRI	22F0721218	Creditas - 92	Sênior	VERT	IPCA	8,75%	8,88%	24,9	24,7	6,9%
12	CRI	22C0463849	Creditas - 77	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,36%	4,7	4,6	1,3%
13	CRI	22C0004420	Creditas - 69	Mezanino	VERT	IPCA	9,92%	9,82%	4,7	4,7	1,3%
14	CRI	22C0462865	Creditas - 76	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,40%	4,7	4,6	1,3%
15	CRI	22D0382772	Creditas - 81	Mezanino	VERT	IPCA	9,92%	10,11%	4,6	4,6	1,3%
16	CRI	22D0381764	Creditas - 80	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,14%	4,6	4,5	1,3%
17	CRI	22C0462277	Creditas - 72	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,43%	4,5	4,4	1,3%
18	CRI	22E0914465	Creditas - 86	Mezanino	VERT	IPCA	9,92%	10,10%	4,5	4,5	1,2%
19	CRI	22E1096309	Creditas - 87	Mezanino	VERT	IPCA	9,92%	10,07%	4,5	4,5	1,2%
20	CRI	22E0482927	Creditas - 83	Mezanino	VERT	IPCA	9,92%	9,99%	4,5	4,5	1,2%
21	CRI	22E0507699	Creditas - 84	Mezanino	VERT	IPCA	8,92%	9,05%	4,5	4,5	1,2%
22	CRI	22F0721220	Creditas - 92	Mezanino	VERT	IPCA	10,42%	10,55%	4,4	4,4	1,2%
23	CRI	22E1313805	MRV - Pro soluto	Junior	TRUE	IPCA	10,64%	10,27%	25,0	25,0	6,9%
24	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	SELIC	-	-	3,5	3,5	1,0%
	Total								362,4	358,3	100,0%

1. As informações dessa página foram geradas a partir de relatórios prévios do mês de maio 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.

Resumo dos Ativos por Segmento

Home Equity

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Creditas Sênior	-	CRIs 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. Para mais informações, recomendamos a seção "O que é Home Equity" desse relatório.	AF e Subordinação	2042	46,5%
Creditas Mezanino	-	CRIs 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. Para mais informações, recomendamos a seção "O que é Home Equity" desse relatório.	AF e Subordinação	2042	46,5%

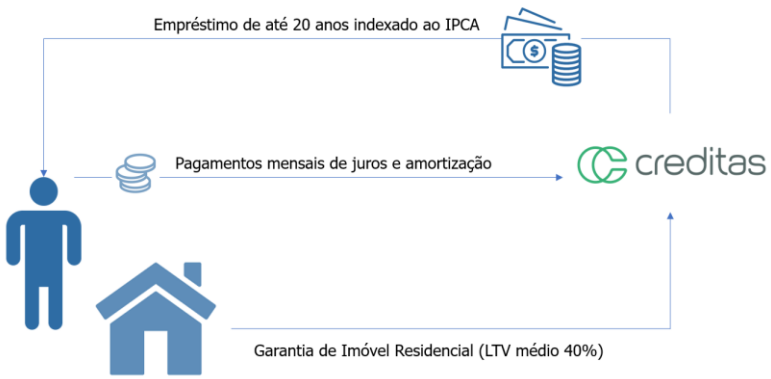
Outros segmentos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
MRV Pró-soluto	-	O CRI é baseado na cessão ("true sale") de uma carteira de créditos oriundos de vendas de imóveis residenciais pela incorporadora MRV. A operação em questão conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura de proteção para suportar inadimplências na carteira – em linha com a estratégia de investimentos do Fundo - além de um fundo de reserva equivalente significativo.	Deságio e Fundo de reserva	2027	-

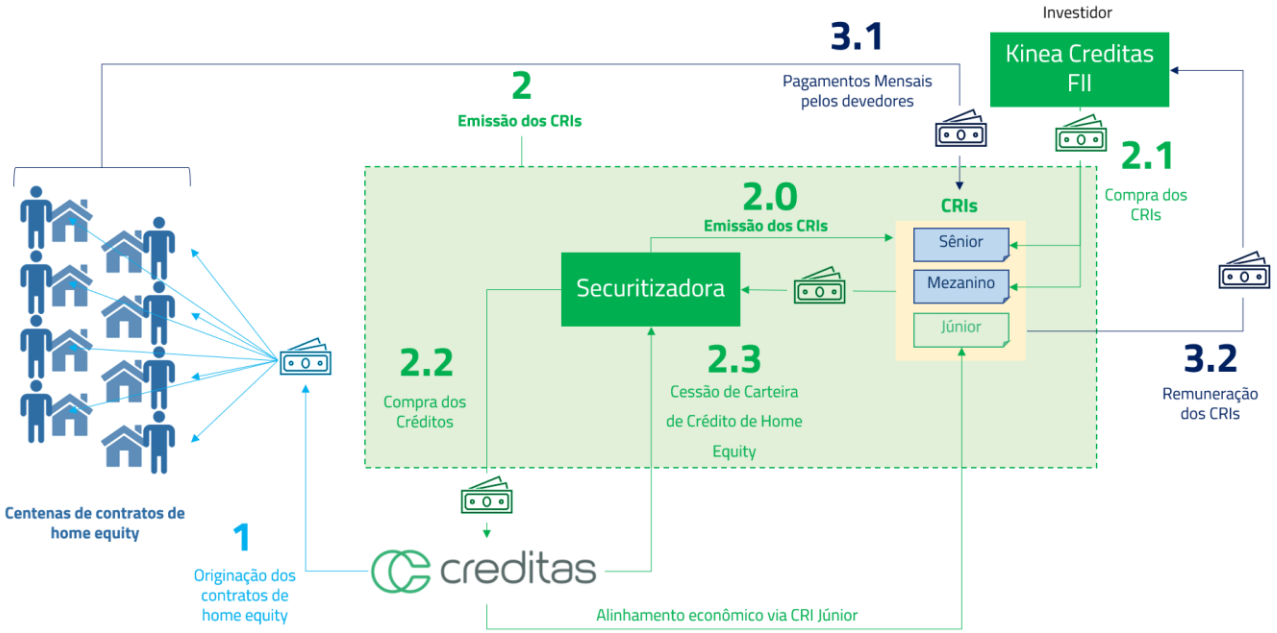
* AF - Alienação Fiduciária , CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants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

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 CRIs 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 Securitizadora que, em seguida, emite CRIs lastreados nesses créditos e os distribui como títulos negociáveis para os investidores. Os CRIs de Home Equity contam com uma estrutura de subordinação, onde o volume total da operação é dividido em séries Sênior, Mezanino e Júnior. Nos CRIs 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 CRIs. Em caso de inadimplência, as garantias podem ser executadas para recuperação do valor do crédito.

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: contato@kinea.com.br.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos