

CNPJ: 30.130.708/0001-28

Kinea

uma empresa

**KNHY11**

Kinea High Yield

Outubro 2022

Planilha de Fundamentos

Objetivo do Fundo

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

Alocação atual de

98,6%

do Patrimônio Líquido

R\$ 1,82 bilhões

Patrimônio líquido

14.899

Número de cotistas

R\$ 0,47 /cota

Dividendos a pagar em 14/11/22

IPCA + 10,29% a.a.

Taxa média CRIs IPCA (MTM)

R\$ 80,0 milhões

Volume de CRIs adquiridos no mês

R\$ 98,63

Cota patrimonial em 31/10/22

R\$ 97,51

Cota mercado em 31/10/22

R\$ 2,63 milhões

Média diária de liquidez

CDI + 5,46% a.a.

Taxa média CRIs CDI (MTM)

Posição ao Final do Período

Ao fim de outubro, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 98,6% em ativos alvo e 4,0% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs em IPCA corresponde a 80,0% do patrimônio do Fundo, remunerados a um yield médio (MTM) de IPCA + 10,29% a.a. e com um duration de 4,5 anos. Já o montante investido em CRIs em CDI corresponde a 18,1% do patrimônio, a um yield médio (MTM) de CDI + 5,46% a.a. e com um prazo médio de 3,8 anos (para maiores detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira").

Rentabilidade

Os dividendos referentes a outubro, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/11/2022, serão de R\$ 0,47 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,45% considerando a cota média de ingresso de R\$ 104,73, que corresponde a 44% da taxa DI do período e 52% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%.(...)

20/06/2018

início do fundo

1,60% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

Qualificado

tipo de investidor

(...)

O nível de dividendos atual, abaixo do histórico recente do Fundo, é um reflexo direto da deflação registrada nos últimos meses, impactada por medidas pontuais do governo direcionadas à redução do aumento de preços generalizado na economia. Como contraponto, a última projeção realizada para o IPCA de outubro, divulgada pela Anbima, já indicou uma variação positiva do indicador para 0,44%, sinalizando que o período deflacionário observado tende a não persistir além desta janela de curto prazo.

As expectativas de mercado para o IPCA projetado, fornecidas pelo Relatório Focus do Banco Central referente ao dia 21 de outubro, são de 5,60% a.a. para 2022 e 4,94% a.a. para 2023. Sendo assim, espera-se um cenário de inflação controlada, porém positiva para este e para o próximo ano.

Conforme informado nos relatórios anteriores, os CRI atrelados à inflação presentes na carteira do Fundo refletem, aproximadamente, as variações do IPCA referentes aos dois meses anteriores à apuração de resultados. Neste sentido, os resultados apurados ao longo de outubro (distribuídos aos investidores em novembro) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de agosto (-0,36%) e setembro (-0,29%), acrescida do cupom de juros fixo de cada uma das operações. Esta dinâmica se repetirá em novembro e assim sucessivamente. Deste modo, as variações positivas projetadas para a inflação devem contribuir para uma elevação dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes, seguindo a lógica acima.

Adicionalmente, ressaltamos que a carteira do Fundo permanece saudável e que o resultado dos CRIs em outubro ainda foi diretamente impactado pela deflação registrada, a qual consumiu parcialmente o retorno dos cupons dos CRIs em IPCA. Não houve, portanto, default ou provisionamentos extraordinários no mês.

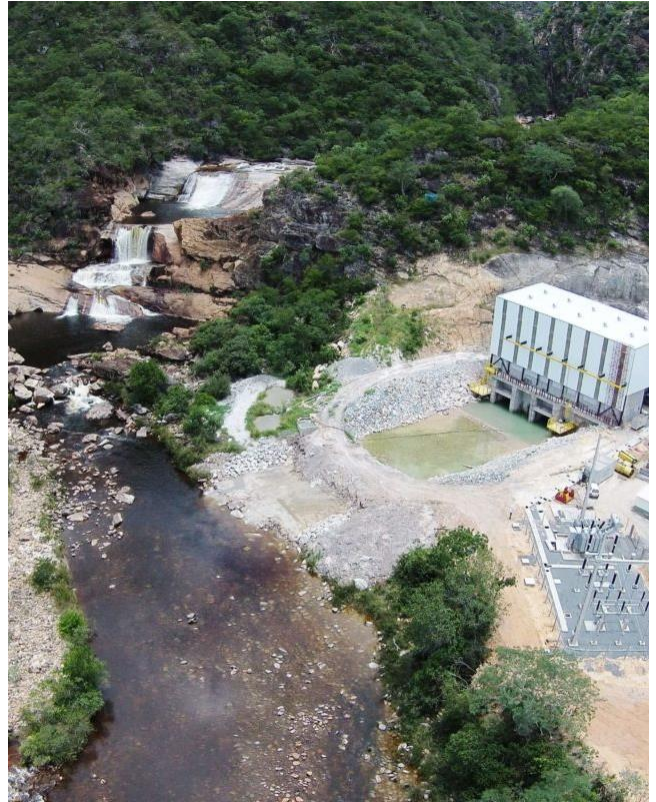
Novas Operações

Durante o mês de outubro, foi realizado um novo investimento, totalizando R\$ 80,0 milhões, a uma taxa de IPCA + 10,50% a.a.:

| Devedor / Ativo | Volume (R\$ milhões) | Taxa | Descrição | Garantias |
|-----------------|----------------------|---------------|--|-----------------|
| GS Souto | 80,0 | IPCA + 10,50% | 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 hidrelétricas (CGHs) 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 130% 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 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, CF e Fiança |

Novas Operações

CRI GS Souto



CRI originado em out/22, no montante de R\$ 80,0 milhões a uma taxa de IPCA + 10,50%

Operações Compromissadas Reversas

O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRIs. Durante o mês de outubro, foram efetuadas movimentações de modo que a exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 2,7% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

As operações compromissadas permitem maior flexibilidade e velocidade 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.

Resumo da Carteira

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

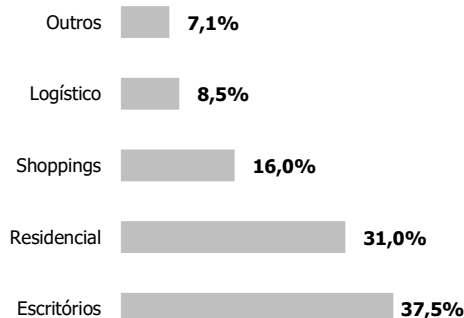
| Ativo | % Alocado | Indexador | Yield Médio MTM | Yield Médio Curva | Prazo médio | Duration |
|--------------|---------------|------------|-----------------|-------------------|-------------|------------|
| CRI | 18,1% | CDI + | 5,46% | 5,21% | 3,8 | 0,0 |
| CRI | 80,0% | Inflação + | 10,29% | 9,02% | 6,9 | 4,5 |
| Cotas de FII | 0,5% | Inflação + | 7,40% | 7,40% | - | - |
| Caixa | 4,0% | %CDI | 100% (-) IR | 100% (-) IR | 0,0 | 0,0 |
| Total | 102,7% | | | | 6,09 | 3,5 |

Alocação em CRIs e FIIs

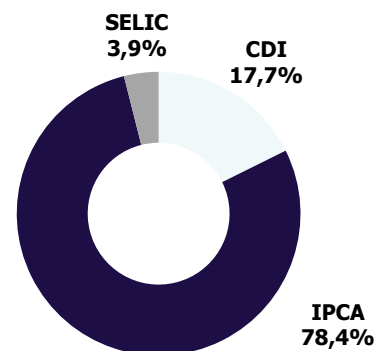
98,6%

do Patrimônio Líquido

ALOCAÇÃO POR SETOR

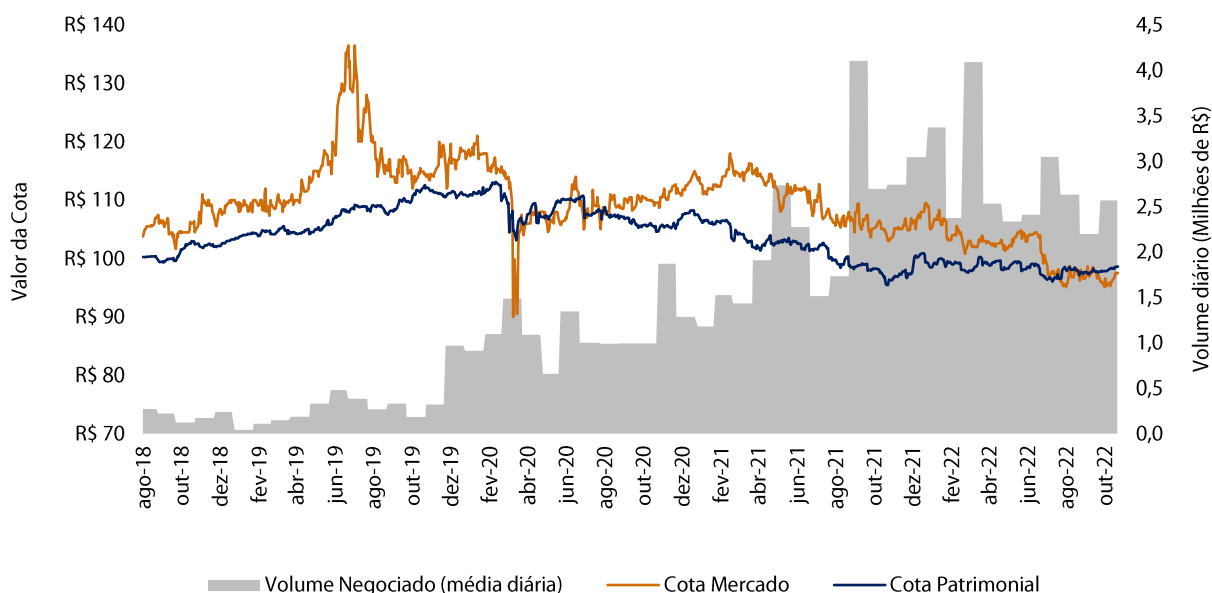


ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 51,35 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 2,57 milhões por dia.



Informações Contábeis

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

| DRE (R\$ milhões) | nov/21 | dez/21 | jan/22 | fev/22 | mar/22 | abr/22 | mai/22 | jun/22 | jul/22 | ago/22 | set/22 | out/22 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (+) Resultado CRI | 22,2 | 22,1 | 19,4 | 16,3 | 21,7 | 26,9 | 32,7 | 24,5 | 23,0 | 16,0 | 8,0 | 10,3 |
| (+) Resultado FII | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 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 | 1,1 | 1,2 | 1,0 | 1,1 | 3,1 | 2,6 | 2,1 | 1,6 | 0,9 | 0,6 | 0,8 | 0,9 |
| (-) Despesas do fundo | -1,8 | -2,1 | -2,1 | -1,8 | -2,3 | -2,3 | -2,6 | -2,5 | -2,4 | -2,7 | -2,4 | -2,4 |
| (+) Outras Receitas | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultado Líquido | 21,7 | 21,5 | 18,5 | 15,8 | 22,5 | 28,1 | 32,4 | 23,8 | 21,5 | 14,1 | 6,4 | 8,8 |
| Distribuição no mês | 21,6 | 21,4 | 18,6 | 15,7 | 22,4 | 28,7 | 32,4 | 23,7 | 21,4 | 14,1 | 6,8 | 8,7 |
| Resultado por cota (R\$) | 1,51 | 1,50 | 1,29 | 1,10 | 1,21 | 1,51 | 1,75 | 1,28 | 1,16 | 0,76 | 0,34 | 0,47 |
| Distribuição por cota (R\$) ⁴ | 1,51 | 1,50 | 1,30 | 1,10 | 1,21 | 1,55 | 1,75 | 1,28 | 1,16 | 0,76 | 0,37 | 0,47 |

* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,02/cota

Rendimentos Mensais

Rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base a média ponderada dos valores praticados nas emissões de cotas.

| Valores de referência | | | Cota Média de Ingresso R\$ 104,73 | | |
|-----------------------|-------------|--------------|--------------------------------------|------------|-------------------|
| Período | Dvd. (R\$) | Taxa DI | Rent. Fundo | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up |
| Out.22 | 0,47 | 1,02% | 0,45% | 44% | 52% |
| Set.22 | 0,37 | 1,07% | 0,35% | 33% | 39% |
| Ago.22 | 0,76 | 1,17% | 0,73% | 62% | 73% |
| Jul.22 | 1,16 | 1,03% | 1,11% | 107% | 126% |
| Jun.22 | 1,28 | 1,01% | 1,22% | 121% | 142% |
| Mai.22 | 1,75 | 1,03% | 1,67% | 162% | 191% |
| Abr.22 | 1,55 | 0,83% | 1,48% | 177% | 209% |
| Mar.22 | 1,21 | 0,92% | 1,16% | 125% | 147% |
| Fev.22 | 1,10 | 0,75% | 1,05% | 140% | 165% |
| Jan.22 | 1,30 | 0,73% | 1,24% | 170% | 199% |
| Dez.21 | 1,50 | 0,76% | 1,43% | 188% | 221% |
| Nov.21 | 1,51 | 0,59% | 1,44% | 246% | 289% |

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 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 CURVA (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA | |
|-------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|------|
| 1 | CRI | 19L0882419 | Portfólio Ed. Corporativos | OPEA | IPCA + | 7,55% | 9,76% | 115,7 | 106,6 | 5,7% |
| 2 | CRI | 19K0008228 | Desenv. Ed. Corporativo AAA | TRUE | IPCA + | 7,00% | 11,72% | 100,3 | 86,3 | 4,6% |
| 3 | CRI | 19K0008273 | Desenv. Ed. Corporativo AAA | TRUE | IPCA + | 7,00% | 11,72% | 100,3 | 86,3 | 4,6% |
| 4 | CRI | 19L0882417 | Portfólio Ed. Corporativos | OPEA | IPCA + | 7,55% | 9,76% | 73,3 | 67,5 | 3,6% |
| 5 | CRI | 22I1423499 | GS Souto | TRUE | IPCA + | 10,50% | 10,50% | 80,0 | 80,0 | 4,3% |
| 6 | CRI | 22I1188053 | MRV Pró-soluto 2 | TRUE | IPCA + | 10,64% | 10,06% | 57,4 | 58,1 | 3,1% |
| 7 | CRI | 22D1012171 | Projeto Rio Vermelho | VERT | IPCA + | 11,00% | 11,05% | 57,3 | 57,2 | 3,1% |
| 8 | CRI | 22E1313805 | MRV Pró-soluto | TRUE | IPCA + | 10,64% | 10,17% | 51,9 | 52,3 | 2,8% |
| 9 | CRI | 22D1010117 | Projeto Bandeira | VERT | IPCA + | 10,50% | 10,55% | 48,9 | 48,8 | 2,6% |
| 10 | CRI | 21I0682156 | LBV | VIRG | IPCA + | 9,25% | 10,55% | 51,1 | 47,9 | 2,6% |
| 11 | CRI | 18H0193630 | Shopping Sumaúma | APIC | IPCA + | 9,05% | 9,87% | 45,3 | 43,6 | 2,3% |
| 12 | CRI | 18H0193742 | Shopping Sumaúma | APIC | IPCA + | 9,05% | 9,87% | 45,3 | 43,6 | 2,3% |
| 13 | CRI | 18H0193767 | Shopping Sumaúma | APIC | IPCA + | 9,05% | 9,87% | 45,3 | 43,6 | 2,3% |
| 14 | CRI | 18H0193821 | Shopping Sumaúma | APIC | IPCA + | 9,05% | 9,87% | 45,3 | 43,6 | 2,3% |
| 15 | CRI | 18H0193841 | Shopping Sumaúma | APIC | IPCA + | 9,05% | 9,87% | 45,3 | 43,6 | 2,3% |
| 16 | CRI | 22C0794302 | Projeto Tabapuã | VERT | IPCA + | 10,50% | 10,50% | 37,7 | 37,2 | 2,0% |
| 17 | CRI | 21J0844863 | Projeto Vila Clementino II | VERT | IPCA + | 10,50% | 10,60% | 38,4 | 38,2 | 2,0% |
| 18 | CRI | 19G0026527 | Ed. Barra da Tijuca | OPEA | IPCA + | 8,25% | 9,87% | 40,6 | 37,7 | 2,0% |
| 19 | CRI | 19G0026749 | Ed. Barra da Tijuca | OPEA | IPCA + | 8,25% | 9,87% | 40,6 | 37,7 | 2,0% |
| 20 | CRI | 19K1007971 | Ed. Barra da Tijuca | OPEA | IPCA + | 7,75% | 9,87% | 37,1 | 33,6 | 1,8% |
| 21 | CRI | 21J0705627 | CD Logístico Extrema | VIRG | IPCA + | 9,46% | 9,48% | 31,6 | 31,9 | 1,7% |
| 22 | CRI | 18J0811182 | Superfrio | HBTS | IPCA + | 8,95% | 10,51% | 29,9 | 29,2 | 1,6% |
| 23 | CRI | 22D1068881 | Desenvolvimento Extrema | TRUE | IPCA + | 10,10% | 10,13% | 29,1 | 29,0 | 1,6% |
| 24 | CRI | 21J0844864 | Projeto Saúde - SP | VERT | IPCA + | 10,50% | 10,94% | 28,5 | 28,0 | 1,5% |
| 25 | CRI | 19A1316807 | Ed. Eldorado | OPEA | IPCA + | 9,00% | 9,67% | 27,9 | 27,4 | 1,5% |
| 26 | CRI | 20I0815543 | Boulevard Shopping Belém | OPEA | IPCA + | 7,21% | 9,74% | 30,0 | 26,0 | 1,4% |
| 27 | CRI | 20I0719882 | Shopping Praia de Belas | HBTS | IPCA + | 10,10% | 11,20% | 28,8 | 25,5 | 1,4% |
| 28 | CRI | 21I0798657 | Carteira Tecnisa Sub | TRUE | IPCA + | 9,00% | 9,61% | 23,3 | 22,5 | 1,2% |
| 29 | CRI | 22D1012175 | Projeto Rio Vermelho | VERT | IPCA + | 11,00% | 11,05% | 19,2 | 19,2 | 1,0% |
| 30 | CRI | 21J0844280 | Projeto Vila Clementino I | VERT | IPCA + | 9,75% | 9,85% | 18,1 | 18,0 | 1,0% |
| 31 | CRI | 18K1252555 | Shopping Boulevard Tatuapé | HBTS | IPCA + | 9,85% | 10,56% | 18,7 | 17,6 | 0,9% |
| 32 | CRI | 21I0280476 | Creditas X Mez | VERT | IPCA + | 9,00% | 9,98% | 17,2 | 16,3 | 0,9% |
| 33 | CRI | 22I1289163 | LDI Groenlândia | VERT | IPCA + | 10,26% | 9,96% | 15,7 | 15,8 | 0,8% |
| 34 | CRI | 18J0811268 | Superfrio | HBTS | IPCA + | 8,95% | 10,51% | 15,4 | 15,0 | 0,8% |
| 35 | CRI | 21L0873957 | Projeto Vila Mariana | VERT | IPCA + | 10,25% | 10,77% | 15,7 | 15,3 | 0,8% |
| 36 | CRI | 21A0772858 | Projeto Jorge Tibiriçá | VERT | IPCA + | 8,00% | 7,13% | 12,5 | 10,7 | 0,6% |
| 37 | CRI | 21G0704229 | Nortis Permuta | VERT | IPCA + | 10,25% | 10,25% | 8,0 | 8,3 | 0,4% |
| 38 | CRI | 19B0177305 | Ed. BFC | OPEA | IPCA + | 9,00% | 9,67% | 5,9 | 5,8 | 0,3% |
| 39 | CRI | 20L0483126 | Creditas VI Mez | VERT | IPCA + | 8,00% | 10,99% | 4,1 | 3,5 | 0,2% |
| 40 | CRI | 20J0812343 | Edifício Luna | VIRG | CDI + | 5,89% | 5,89% | 143,3 | 143,3 | 7,7% |
| 41 | CRI | 20I0620356 | Tecnisa | TRUE | CDI + | 5,57% | 5,62% | 64,5 | 61,5 | 3,3% |
| 42 | CRI | 19L0810880 | Superfrio | VIRG | CDI + | 5,22% | 5,47% | 30,3 | 27,9 | 1,5% |
| 43 | CRI | 19B0176402 | Ed. BFC | OPEA | CDI + | 4,00% | 4,08% | 21,1 | 21,1 | 1,1% |
| 44 | CRI | 22C0911889 | Superfrio 330 | HBTS | CDI + | 4,35% | 4,35% | 19,5 | 19,3 | 1,0% |
| 45 | CRI | 22G0078399 | Projeto Jacareica | TRUE | CDI + | 4,75% | 4,64% | 19,6 | 19,2 | 1,0% |

1. Taxa praticada na aquisição do ativo.

2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador.

RBCS - RB Capital Securitizadora
 BRAZ - Brazilian Securities
 NOVA - Nova Securitização
 HBTS - Habitasec Securitizadora
 TRUE - True Securitizadora

GAIA - Gaia Securitizadora
 VERT - Vert Securitizadora
 ISEC - Isec Securitizadora
 CIBR - Cibrasec
 BARI - Barigui Securitizadora

APIC - Apice Securitizadora
 VIRG - Virgo 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 CURVA (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA |
|--------------|-----------------|-----------------------------------|---------|--------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| 46 | CRI | 19A1316809 Ed. Eldorado | OPEA | CDI + | 4,00% | 4,08% | 9,8 | 9,8 | 0,5% |
| 47 | CRI | 22G0080614 Projeto Salvador | TRUE | CDI + | 4,75% | 4,64% | 9,6 | 9,4 | 0,5% |
| 48 | CRI | 22G0081881 Projeto Tate | TRUE | CDI + | 4,75% | 4,64% | 9,1 | 8,9 | 0,5% |
| 49 | CRI | 22G0082921 Projeto Luiz Flor | TRUE | CDI + | 4,75% | 4,64% | 7,9 | 7,7 | 0,4% |
| 50 | CRI | 19B0168093 Ed. Flamengo | OPEA | CDI + | 4,00% | 10,16% | 2,8 | 2,7 | 0,1% |
| 51 | FII | ERCR11 FII Estoque Res. e Com. RJ | - | IPCA + | 7,40% | 7,40% | 9,1 | 9,1 | 0,5% |
| 52 | Cx. | Títulos Públicos Federais | - | - | - | - | 73,7 | 73,7 | 3,9% |
| Total | | | | | | | 1.956,8 | 1.872,2 | 100,0% |

Acompanhamento da Carteira

Visão Geral: a equipe de Gestão realiza o acompanhamento dos investimentos do Fundo de forma ativa, com o objetivo de manter os riscos sob monitoramento contínuo. Como parte deste processo, são realizadas revisões recorrentes dos investimentos realizados e visitas periódicas aos ativos imobiliários que compõem as garantias dos CRIs. Além disso, o valor de tais garantias é acompanhado tendo como base laudos de avaliação produzidos por empresas independentes, complementados por análises realizadas internamente.

Mecanismos de Controle: grande parte das operações contam com “covenants imobiliários”, monitorados mensalmente pela equipe de Gestão, que estabelecem uma razão máxima entre o saldo devedor do CRI e o valor do Imóvel em Garantia (Loan-to-Value máximo), e uma razão mínima de cobertura de fluxo de recebíveis (fluxo mensal de recebíveis versus a parcela mensal do CRI). A análise desses parâmetros permite uma melhor tomada de decisão chegando a conclusões importantes sobre ações a serem tomadas no processo de Gestão, incluindo a potencial venda de ativos cujos parâmetros de risco estejam em desconformidade com o mandato de investimentos do Fundo.

1. Taxa praticada na aquisição do ativo.
2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador.

RBCS - RB Capital Securitizadora
 BRAZ - Brazilian Securities
 NOVA - Nova Securitização
 HBTS - Habitasec Securitizadora
 TRUE - True Securitizadora

GAIA - Gaia Securitizadora
 VERT - Vert Securitizadora
 ISEC - Isec Securitizadora
 CIBR - Cibrasec
 BARI - Barigui Securitizadora

APIC - Ápice Securitizadora
 VIRG - Virgo Securitizadora
 OPEA - Opea Capital Securitizadora

Planilha de Fundamentos

Acompanhamento da Carteira

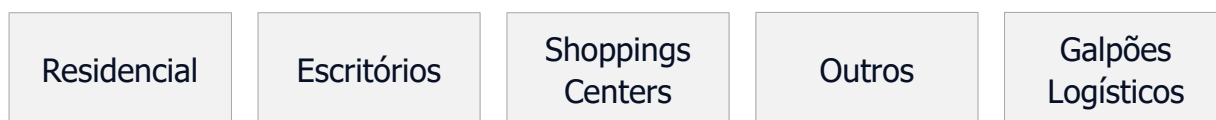
Perspectiva Setorial e Econômica: junto com o crescimento do segmento de geração distribuída de energia no país nos últimos anos, também fruto de uma maior clareza regulatória, o mercado de CRI tem se desenvolvido para ser uma fonte de financiamento para esta expansão. Neste sentido, após identificar uma oportunidade com uma estrutura robusta de garantias e controles, além de uma relação de risco e retorno adequada, foi realizada a primeira operação no segmento pelos fundos imobiliários da Kinea. A empresa escolhida para iniciar tal modalidade de investimento foi a GS Souto, a qual possui relevância e experiência neste setor.

Para informações detalhadas sobre as operações, vide a seção “Resumo dos 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:



Sumário - Resumo dos Ativos

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



1. Taxa praticada na aquisição do ativo.
2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador.

RBCS - RB Capital Securitizadora
 BRAZ - Brazilian Securities
 NOVA - Nova Securitização
 HBTS - Habitasec Securitizadora
 TRUE - True Securitizadora

GAIA - Gaia Securitizadora
 VERT - Vert Securitizadora
 ISEC - Isec Securitizadora
 CIBR - Cibrasec
 BARI - Barigui Securitizadora

APIC - Ápice Securitizadora
 VIRG - Virgo Securitizadora
 OPEA - Opea Capital Securitizadora

Planilha de Fundamentos

Resumo dos Ativos por Segmento

Residencial

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* | Vencimento | LTV |
|--|----|---|--------------------------------|------------|-----|
| Carteira Tecnisa | DF | CRI baseado na compra de uma carteira de recebíveis imobiliários ("true-sale") originada da venda de unidades de empreendimentos da Tecnisa S.A.. A operação é pulverizada e conta com uma estrutura de subordinação, de forma que a série adquirida possui a natureza Sênior na estrutura do CRI. Além disso, a operação conta com a garantia de alienação fiduciária dos imóveis. | AF | mai/31 | 77% |
| 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 | - | - |
| Creditas VI | - | CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza Júnior na estrutura de subordinação dessa operação. | AF e Subordinação | dez/40 | 40% |
| Creditas X | - | 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 (~41%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, é importante citar que a parcela adquirida tem natureza Júnior na estrutura de subordinação dessa operação. | AF e Subordinação | set/41 | 40% |
| LDI Groenlândia | SP | A nova operação é baseada no recebimento dos dividendos do projeto Groenlândia, incorporado pela Lindenberg, a qual tem ótimo track record no segmento de alta renda. O empreendimento é localizado ao lado do parque Ibirapuera e tem demonstrado ótima performance de vendas. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de cotas do projeto e (ii) dos respectivos dividendos. | AF de Cotas e AF de Dividendos | dez/27 | - |
| MRV Pró-Soluto I | SP | O CRI é baseado em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. A operação conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo. Na estrutura implementada, a série Sênior tem preferência no recebimento de fluxo de caixa, com pagamento dos juros e amortização de forma acelerada até a sua quitação. | FR e Subordinação | jun/27 | - |
| MRV Pró-Soluto II | SP | O CRI é baseado em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. A operação conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo. Na estrutura implementada, a série Sênior tem preferência no recebimento de fluxo de caixa, com pagamento dos juros e amortização de forma acelerada até a sua quitação. | FR e Subordinação | set/27 | - |
| Nortis Permuta | SP | A operação é baseada no financiamento para desenvolvimento de projetos majoritariamente residenciais, média e baixa renda, na cidade de São Paulo. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária do terreno, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE detentora do empreendimento, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iv) Aval dos Acionistas. | AF, AF de Cotas, CF e Aval | out/27 | - |

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Residencial

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* | Vencimento | LTV |
|---|--------|---|---|------------|-----|
| Projeto Bandeira | SP | A operação é baseada em um projeto residencial a ser desenvolvido em São Paulo. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária de imóveis, Alienação Fiduciária de cotas das SPEs, Fiança e Promessa de Cessão Fiduciária após pagamento do Plano Empresário. | AF de imóveis, AF de cotas, Fiança e Promessa de CF | abr/28 | - |
| Projetos Residenciais - Nordeste | Vários | 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 e CF | dez/26 | - |
| 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 | - |
| Projeto Rio Vermelho | BA | A operação tem como garantia a Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, Fiança da incorporadora, Alienação fiduciária do terreno e das eventuais unidades remanescentes após a entrega e quitação do Plano Empresário, Cessão fiduciária dos recebíveis após pagamento do respectivo Plano Empresário. | AF, CF, AF de Cotas e Fiança | abr/28 | - |
| Projeto Saúde - SP | SP | CRI baseado no desenvolvimento de um projeto residencial no bairro Saúde em 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 | out/27 | - |
| Projeto Tabapuã | SP | O CRI visa financiar a aquisição de parte do terreno (80%) e a construção de um projeto de alto padrão localizado no bairro do Itaim-Bibi em São Paulo. | AF do Terreno, AF de Cotas e CF | mar/28 | 50% |
| Projeto Vila Clementino I | SP | CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Vila Clementino I" na cidade 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. | Aval, AF e CF | out/27 | - |
| Projeto Vila Clementino II | SP | CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Vila Clementino II" na cidade 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. | Aval, AF e CF | out/27 | - |

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Residencial

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* | Vencimento | LTV |
|-----------------------------|----|--|------------|------------|-----|
| Projeto Vila Mariana | SP | CRI baseado no desenvolvimento do projeto residencial "Vila Mariana" na cidade de São Paulo. A operação possui como garantias a alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária de cotas das SPes do projeto e cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas das unidades do projeto. | AF e CF | dez/27 | - |
| Tecnisa | SP | Operação com a Tecnisa S.A. conta 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 | - |

Escritórios

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* | Vencimento | LTV |
|---------------------------------------|---------|---|-------------|------------|-----|
| Brookfield Eldorado e BFC | SP e RJ | CRI baseado, nos Ed. Brazilian Financial Center na Av. Paulista e Eldorado Business Tower na Marginal Pinheiros. Os prédios são detidos por sponsor de primeira linha possuem boa ocupação. | AF e CF | jan/26 | 65% |
| Desenvolv. Ed. Corporativo AAA | SP | O CRI é um financiamento imobiliário para o desenvolvimento de um projeto de edifício AAA na região da Faria Lima. Possui como garantia o terreno e os CEPACs atrelados ao projeto. | AF e CF | nov/26 | 50% |
| Edifício Barra da Tijuca | RJ | Operação baseada na aquisição de Edifício locado para a Vivo na Barra da Tijuca, através de contrato atípico vigente até mar/21 e após esse período possui garantia de locação de uma empresa de 1a linha (vendedora). O CRI possui bom pacote de garantias. | AF, CF e FR | jul/34 | 65% |
| Edifício Luna | SP | O CRI é baseado em um projeto de um empreendimento comercial de alto padrão na região da Marginal Pinheiros, sendo desenvolvido por uma empresa patrimonialista de primeira linha. Seu pacote de garantias é bastante robusto, composto pela Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária do imóvel sendo desenvolvido, além da Alienação Fiduciária de um Edifício Comercial AAA já entregue e locado. O CRI conta também com diversos mecanismos de controle, tendo sido estruturado pela equipe de gestão. | AF,CF e FR | out/26 | 65% |
| Portfólio Ed. Corporativos | SP e RJ | Operação de financiamento para a aquisição de portfólio de Edifícios localizados em São Paulo e Rio de Janeiro. O CRI conta com robusta estrutura e fundo de reserva com capacidade para suportar eventuais vacâncias durante vários meses. | AF, CF e FR | dez/27 | 50% |

* 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 |
|-----------------------------------|----|---|-------------------|------------|-----|
| Boulevard Shopping Belém | PA | O CRI é baseado no empreendimento Shopping Boulevard Belém, na cidade de Belém. A operação conta com as garantias de a constituição de um fundo de reserva, a alienação fiduciária de parte do ativo, a cessão fiduciária dos recebíveis e o aval dos acionistas. | AF, CF, FR e Aval | set/35 | 65% |
| Shopping Boulevard Tatuapé | SP | Operação exclusiva, baseada no empreendimento Shopping Metrô Tatuapé, na cidade de São Paulo. | AF, CF e FR | mar/28 | 50% |
| Shopping Praia de Belas | RS | CRI baseado no empreendimento Shopping Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre. Conta com o aval dos acionistas, um fundo de reserva, o ativo e seus recebíveis como garantia. | AF, CF, FR e Aval | ago/35 | 50% |
| Shopping Sumaúma | AM | CRI baseado no Shopping Sumaúma, localizado em Manaus. O empreendimento possui sólida performance e o CRI conta com bom pacote de garantias que inclui fundo de reserva de 6 parcelas (R\$ 10,2 milhões). | AF, CF e FR | set/33 | 50% |

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Galpões Logísticos

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* | Vencimento | LTV |
|--------------------------------|----|--|-------------------------------------|------------|-----|
| CD Logístico Extrema | MG | Operação baseada em um galpão logístico localizado na cidade de Extrema - MG, plenamente ocupado e com contrato atípico. O CRI conta como garantias a alienação fiduciária do galpão e a cessão fiduciária de recebíveis. | AF e CF | mai/34 | 65% |
| Desenvolvimento Extrema | MG | A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Itapeva-MG, cidade próxima a 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 | AF de imóveis, CF, AF de cotas e FR | abr/28 | 60% |
| SuperFrio | SP | CRI com risco de crédito da SuperFrio Galpões Refrigerados. A operação possui covenants e garantia de Centros Logísticos. Recentemente, o maior fundo especializado em logística refrigerada adquiriu participação na companhia. | AF, CF e FR | jun/26 | 55% |
| SuperFrio II | SP | O CRI conta com risco de crédito da SuperFrio Armazéns Refrigerados. A operação, estruturada de forma exclusiva, possui Alienação Fiduciária de dois galpões de armazenagem refrigerada localizados no Estado de São Paulo e conta também com a Cessão Fiduciária de recebíveis locatícios destes imóveis. Além disso, o CRI possui diversos mecanismos de controle, incluindo covenants financeiros, covenants de cobertura de recebíveis e de LTV. | AF e CF | mar/27 | 52% |

Outros

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* | Vencimento | LTV |
|-----------------|----|--|-----------------|------------|-----|
| LBV | DF | CRI baseado na aquisição de um imóvel em Brasília-DF por um fundo imobiliário. O ativo conta com um contrato atípico do tipo SLB ("Sale & Leaseback") da entidade Legião da Boa Vontade (LBV). A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária e fundo de reserva. | AF, CF e FR | set/36 | 80% |
| GS Souto | 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 hidrelétricas (CGHs) 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 130% 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 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, CF e Fiança | out/37 | - |

* 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.

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.

