

CNPJ: 30.130.708/0001-28

Kinea

uma empresa 

KNHY11

Kinea High Yield

Janeiro 2023

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

94,6%

do Patrimônio Líquido

R\$ 1,81 bilhões

Patrimônio líquido

14.417

Número de cotistas

R\$ 1,32 /cota

Dividendos a pagar em 13/02/23

IPCA + 10,90%

Taxa média CRIs IPCA (MTM)

R\$ 97,83

Cota patrimonial em 31/01/23

R\$ 95,46

Cota mercado em 31/01/23

R\$ 2,86 milhões

Média diária de liquidez

CDI + 5,40%

Taxa média CRIs CDI (MTM)

Posição ao Final do Período

Ao fim de janeiro, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 94,6% em ativos alvo e 5,4% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs em IPCA corresponde a 72,3% do patrimônio do Fundo, remunerados a um yield médio (MTM) de IPCA + 10,90% a.a. e com um duration de 4,5 anos. Já o montante investido em CRIs em CDI corresponde a 21,8% do patrimônio, a um yield médio (MTM) de CDI + 5,40% a.a. e com um prazo médio de 3,6 anos (para maiores detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira").

Rentabilidade

Os dividendos referentes a janeiro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/02/2023, são de R\$ 1,32 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,26% considerando a cota média de ingresso de R\$ 104,73, que corresponde a 112% da taxa DI do período e 132% do CDI considerando o gross-up da isenção de IR.

(...)

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

(...)

Como reportado no relatório anterior, os resultados do fundo não estão mais sendo impactados pela janela de três meses de deflação registrada no ano passado. Dessa forma, a rentabilidade do fundo já está sendo beneficiada pela inflação mais elevada registrada nos meses seguintes aos da deflação. Além disso, de acordo com a projeção de IPCA divulgada pela ANBIMA em 24/01/23, é esperado que o índice de janeiro seja de 0,56%, em linha com o que foi registrado nos meses anteriores (0,62% em dez/22, 0,41% em nov/22 e 0,59% em out/22), e o de fevereiro seja de 0,83%. Adicionalmente, na reunião do COPOM (Comitê de Política Monetária) de fevereiro de 2023 foi decidida a manutenção da taxa Selic Meta em 13,75% a.a.. Essa decisão reforça a visão do mercado de que as taxas de juros devem se manter em patamares mais elevados até pelo menos o final de 2023. Neste cenário, a rentabilidade do fundo deverá ser impactada positivamente nos próximos meses, tanto em sua parcela indexada à inflação como em sua parcela pós-fixada.

Operações Compromissadas Reversas

A gestão optou por liquidar a posição em operações compromissadas no mês de janeiro de 2023.

Resumo da Carteira

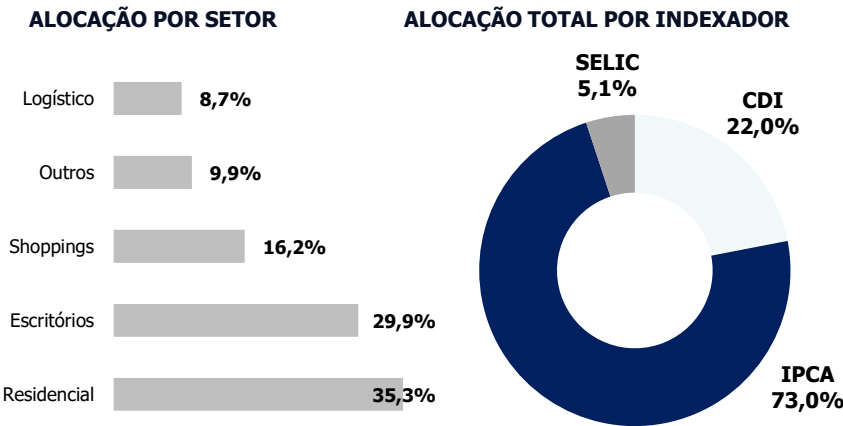
Os dados da carteira são atualizados diariamente na [página do Kinea High Yield](#), na seção "Cota Diária".

Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI	21,8%	CDI +	5,40%	5,37%	3,59	0,0
CRI	72,3%	Inflação +	10,90%	9,36%	7,2	4,5
Cotas de FII	0,5%	Inflação +	-	-	-	-
Caixa	5,4%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	100,0%				6,5	4,0

Alocação em CRIs e FIIs

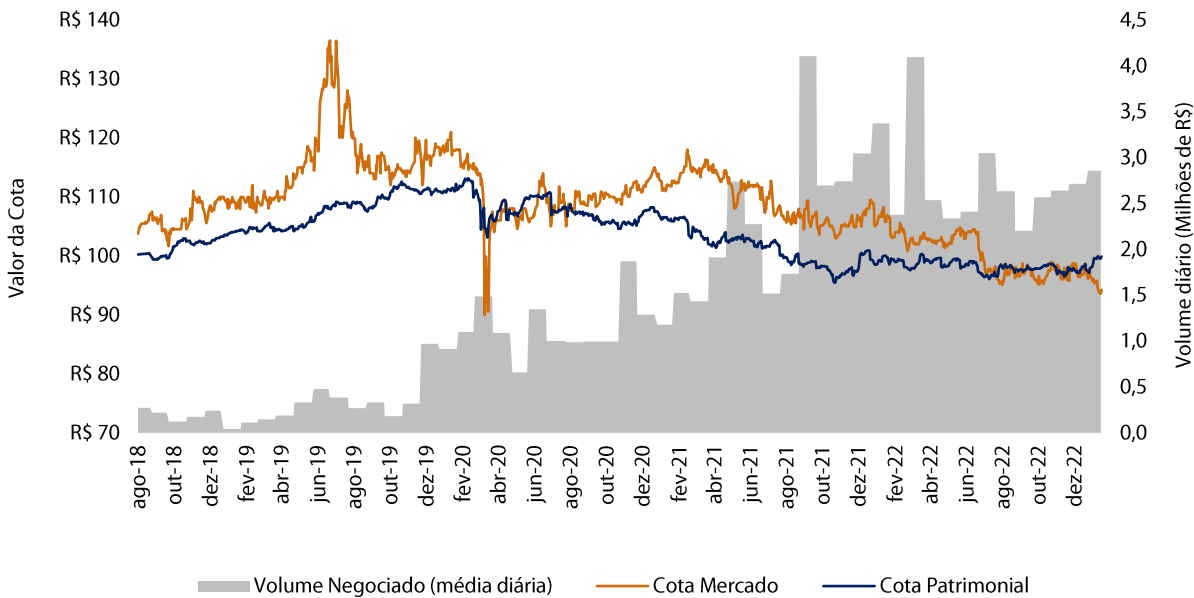
94,6%

do Patrimônio Líquido



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 62,83 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 2,86 milhões por dia.



Informações Contábeis

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

DRE (R\$ milhões)	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23
(+) Resultado CRI	16,3	21,7	26,9	32,7	24,5	23,0	16,0	8,0	10,3	18,4	19,3	26,3
(+) Resultado FII	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado LCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado Instr. Caixa	1,1	3,1	2,6	2,1	1,6	0,9	0,6	0,8	0,9	0,7	0,9	0,8
(-) Despesas do fundo	-1,8	-2,3	-2,3	-2,6	-2,5	-2,4	-2,7	-2,5	-2,4	-2,3	-2,6	-2,6
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	15,8	22,5	28,1	32,4	23,8	21,5	14,1	6,4	8,8	16,8	17,5	24,4
Distribuição no mês	15,7	22,4	28,7	32,4	23,7	21,4	14,1	6,8	8,7	16,6	17,6	24,4

Resultado por cota (R\$)	1,10	1,21	1,51	1,75	1,28	1,16	0,76	0,34	0,47	0,90	0,94	1,32
Distribuição por cota (R\$) ⁴	1,10	1,21	1,55	1,75	1,28	1,16	0,76	0,37	0,47	0,90	0,95	1,32

* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,03/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
Jan.23	1,32	1,12%	1,26%	112%	132%
Dez.22	0,95	1,12%	0,91%	81%	95%
Nov.22	0,90	1,02%	0,86%	84%	99%
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%

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	EMI SSO R	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	19L0882419	Portfólio Ed. Corporativos	OPEA	IPCA +	7,55%	10,50%	115,3	103,9	5,7%
2	CRI	22I1423499	GS Souto	TRUE	IPCA +	10,50%	11,21%	81,5	78,5	4,3%
3	CRI	19L0882417	Portfólio Ed. Corporativos	OPEA	IPCA +	7,55%	10,50%	72,9	65,8	3,6%
4	CRI	22I1188053	MRV Pró-soluto 2	TRUE	IPCA +	10,64%	10,78%	59,9	59,7	3,3%
5	CRI	22D1012171	Projeto Rio Vermelho	VERT	IPCA +	11,00%	11,75%	56,4	54,5	3,0%
6	CRI	22E1313805	MRV Pró-soluto	TRUE	IPCA +	10,64%	10,83%	52,8	52,7	2,9%
7	CRI	21I0682156	LBV	VIRG	IPCA +	9,25%	11,21%	51,2	46,5	2,6%
8	CRI	22L1467623	AXS GD	OPEA	IPCA +	11,00%	11,09%	45,4	45,2	2,5%
9	CRI	18H0193767	Shopping Sumaúma	APIC	IPCA +	9,05%	10,54%	45,5	42,6	2,3%
10	CRI	18H0193630	Shopping Sumaúma	APIC	IPCA +	9,05%	10,54%	45,5	42,6	2,3%
11	CRI	18H0193742	Shopping Sumaúma	APIC	IPCA +	9,05%	10,54%	45,5	42,6	2,3%
12	CRI	18H0193821	Shopping Sumaúma	APIC	IPCA +	9,05%	10,54%	45,5	42,6	2,3%
13	CRI	18H0193841	Shopping Sumaúma	APIC	IPCA +	9,05%	10,54%	45,5	42,6	2,3%
14	CRI	21J0844863	Projeto Vila Clementino II	VERT	IPCA +	10,50%	11,27%	39,8	38,5	2,1%
15	CRI	19G0026527	Ed. Barra da Tijuca	OPEA	IPCA +	8,25%	10,59%	42,0	37,4	2,1%
16	CRI	19G0026749	Ed. Barra da Tijuca	OPEA	IPCA +	8,25%	10,59%	42,0	37,4	2,1%
17	CRI	22C0794302	Projeto Tabapuã	VERT	IPCA +	10,50%	10,50%	38,9	37,3	2,1%
18	CRI	19K1007971	Ed. Barra da Tijuca	OPEA	IPCA +	7,75%	10,59%	38,3	33,2	1,8%
19	CRI	21J0705627	CD Logístico Extrema	VIRG	IPCA +	9,46%	10,14%	31,7	31,1	1,7%
20	CRI	22D1068881	Desenvolvimento Extrema	TRUE	IPCA +	10,10%	10,75%	30,5	29,7	1,6%
21	CRI	21J0844864	Projeto Saúde - SP	VERT	IPCA +	10,50%	11,61%	29,6	28,2	1,6%
22	CRI	18J0811182	Superfrio	HBTS	IPCA +	9,85%	12,16%	28,5	27,6	1,5%
23	CRI	19A1316807	Ed. Eldorado	OPEA	IPCA +	9,00%	10,42%	27,8	26,9	1,5%
24	CRI	20I0815543	Boulevard Shopping Belém	OPEA	IPCA +	7,21%	10,45%	30,1	25,2	1,4%
25	CRI	20I0719882	Shopping Praia de Belas	HBTS	IPCA +	10,10%	10,62%	28,5	24,4	1,3%
26	CRI	22K0571216	Projeto Alcatrazes	VERT	IPCA +	10,50%	10,74%	24,1	24,1	1,3%
27	CRI	21I0798657	Carteira Tecnisa Sub	TRUE	IPCA +	9,00%	10,32%	22,2	20,6	1,1%
28	CRI	22D1012175	Projeto Rio Vermelho	VERT	IPCA +	11,00%	11,75%	18,9	18,3	1,0%
29	CRI	21J0844280	Projeto Vila Clementino I	VERT	IPCA +	9,75%	10,52%	18,7	18,1	1,0%
30	CRI	18K1252555	Shopping Boulevard Tatuapé	HBTS	IPCA +	9,85%	11,94%	18,7	17,2	0,9%
31	CRI	22I1289163	LDI Groenlândia	VERT	IPCA +	10,26%	10,77%	16,2	15,8	0,9%
32	CRI	21L0873957	Projeto Vila Mariana	VERT	IPCA +	10,25%	11,45%	16,2	15,4	0,8%
33	CRI	18J0811268	Superfrio	HBTS	IPCA +	9,85%	12,16%	14,7	14,2	0,8%
34	CRI	21I0280476	Creditas X Mez	VERT	IPCA +	9,00%	10,70%	15,4	14,1	0,8%
35	CRI	22K1451336	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	10,86%	12,4	12,2	0,7%
36	CRI	21A0727858	Projeto Jorge Tibiriçá	VERT	IPCA +	0,00%	14,34%	12,6	10,5	0,6%
37	CRI	21G0704229	Nortis Permuta	VERT	IPCA +	10,25%	10,10%	8,3	8,4	0,5%
38	CRI	22K1451337	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	10,86%	7,2	7,1	0,4%
39	CRI	22K1451333	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	10,86%	6,4	6,3	0,3%
40	CRI	19B0177305	Ed. BFC	OPEA	IPCA +	9,00%	10,42%	5,9	5,7	0,3%
41	CRI	22K1451341	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	10,86%	4,4	4,3	0,2%
42	CRI	22K1451343	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	10,86%	3,3	3,3	0,2%
43	CRI	20L0483126	Creditas VI Mez	VERT	IPCA +	8,00%	11,70%	3,8	3,1	0,2%
44	CRI	22K1451342	Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	VERT	IPCA +	10,50%	10,86%	2,4	2,4	0,1%
45	CRI	20J0812343	Edifício Luna	VIRG	CDI +	6,00%	6,00%	143,5	143,5	7,9%

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

Carteira de Ativos

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
46	Cx.	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	91,5	91,5	5,0%
Kinea Unique¹									
47	CRI	20J0812343 Edifício Luna	VIRG	CDI +	6,00%	6,00%	143,5	143,5	7,9%
48	CRI	20I0620356 Tecnisa	TRUE	CDI +	5,57%	5,62%	65,3	61,6	3,4%
49	CRI	22L1416958 Projetos Campinas e SJC	VIRG	CDI +	4,75%	4,75%	46,3	46,3	2,6%
50	CRI	19L0810880 Superfrio	VIRG	CDI +	5,22%	5,47%	30,3	27,9	1,5%
51	CRI	19B0176402 Ed. BFC	OPEA	CDI +	4,00%	4,08%	21,0	20,9	1,2%
52	CRI	22L1035737 Parque Office	OPEA	CDI +	5,00%	5,00%	19,8	19,8	1,1%
53	CRI	22G0078399 Projeto Jacarecica	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	19,6	19,3	1,1%
54	CRI	22C0911889 Superfrio 330	HBTS	CDI +	5,25%	5,31%	19,1	18,9	1,0%
55	CRI	19A1316809 Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	4,00%	4,08%	9,7	9,7	0,5%
56	CRI	22G0080614 Projeto Salvador	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	9,6	9,4	0,5%
57	CRI	22G0081881 Projeto Tate	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	9,1	8,9	0,5%
58	CRI	22G0082921 Projeto Luiz Flor	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	7,9	7,7	0,4%
59	CRI	19B0168093 Ed. Flamengo	OPEA	CDI +	8,67%	10,16%	2,9	2,8	0,2%
Subtotal Kinea Unique							404,1	396,7	22,3%
Total							1.906,8	1.815,0	100,0%

¹ Fundo Imobiliário exclusivo cujas cotas são integralmente detidas pelo KNHY e, que, durante o mês de dezembro, passou a deter os CRIs identificados nessa seção.

Acompanhamento da Carteira

Para informações detalhadas sobre as operações, vide a seção “Resumo dos Ativos” e, para acesso aos documentos das operações, acessar hyperlinks da “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:



Resumo dos Ativos por Segmento

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

- Residencial
- Escritórios
- Shoppings Centers
- Outros
- Galpões Logísticos

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%
MRV Pró-Soluto	SP	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza júnior e conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva equivalente significativo. Na estrutura implementada, a série Sênior tem preferência no fluxo de caixa, com recebimento total dos recursos para pagamento de juros e amortização acelerada até a sua quitação. Após liquidação da série Sênior, a série Júnior passa a receber juros e amortização acelerada até sua quitação.	FR	jun/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	-
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	-

* 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 São Paulo, Campinas e Uberaba	SP e MG	Esse CRI foi estruturado com base em projetos residenciais de médio e baixo padrão localizados nas cidades de São Paulo – SP, Campinas – SP e Uberaba – MG. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses empreendimentos e fiança da holding do grupo devedor.	AF de cotas, CF e Fiança	dez/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	-
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	-
Projetos Beach Class, Lanai e Florata	SP	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	-
Projetos Campinas e SJC	SP	Esse CRI foi estruturado com base nos recebíveis de dois projetos residenciais remanescentes após a quitação do plano empresarial. Os projetos são localizados nas cidades de São José dos Campos – SP e em Campinas – SP e estão na média 95% vendidos. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses empreendimentos (subordinada ao plano empresarial), hipoteca (do estoque remanescente, após a quitação do plano empresarial) e aval dos acionistas do devedor.	AF, CF, Hipoteca e Aval	dez/26	-
Projeto São Paulo, Campinas e Uberaba	SP e MG	Esse CRI foi estruturado com base em projetos residenciais de médio e baixo padrão localizados nas cidades de São Paulo – SP, Campinas – SP e Uberaba – MG. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses empreendimentos e fiança da holding do grupo devedor.	AF de cotas, CF e Fiança	dez/28	-

* 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
Tecnisa	SP	Operação com a Tecnisa S.A. conta como garantia a Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do projeto Jardim das Perdizes com uma governança robusta sobre a SPE incluindo uma auditoria e laudos semestrais com uma cobertura de 1,25x sobre o saldo devedor	AF de Cotas	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%
Portfolio 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, contando com as garantias de Alienação Fiduciária de imóveis, Cessão Fiduciária dos recebíveis desses ativos e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	dez/27	80%

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

Resumo dos Ativos por Segmento

Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
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%

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, 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%

* 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
AXS GD	SP	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 plantas solares para geração de energia elétrica pela empresa AXS Energia, que por sua vez possui um amplo histórico na construção e implementação de parques solares (como EPCista) e também na gestão desse tipo de empreendimento. O CRI conta com as garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis do empreendimento, Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Alienação Fiduciária de Equipamentos e dos Direitos de Superfície, Fundo de PMTs e Aval do devedor e de outras empresas do grupo.	AF,CF, FR e Aval	dez/36	-
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	-
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%

* 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.