

CNPJ: 42.754.362/0001-18

Kinea

uma empresa



# KNUQ11

## Kinea Unique HY CDI

Junho 2024

Planilha de Fundamentos

### Objetivo do Fundo

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

**R\$ 1,55 bilhão**

Patrimônio líquido

**R\$ 0,82 /cota**

Dividendos a pagar em 10/07/24

**CDI + 5,14% a.a.**

Taxa média do fundo (Aquisição)

**R\$ 100,91**

Cota patrimonial em 28/06/24

**R\$ 105,42**

Cota mercado em 28/06/24

**R\$ 2,12 milhões**

Média diária de liquidez

### Posição ao Final do Período

Na data deste relatório, o Kinea Unique apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 65,4% em ativos alvo, 26,6% em LCI e 7,9% em instrumentos de caixa. O montante investido em CRI em CDI corresponde a 62,7% do patrimônio, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 5,15% a.a. e com um prazo médio de 2,8 anos. Por fim, ressaltamos que todas as operações da carteira seguem adimplentes. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

Em junho, concluímos a captação da terceira emissão de cotas do fundo, na qual foram subscritas um total de 7.930.214 cotas, atingindo um montante total de R\$ 799,9 milhões. Gostaríamos de informar que os recursos adquiridos já estão em processo de alocação, como evidenciado pelos desembolsos descritos na seção "Principais movimentações na carteira do fundo". Queremos expressar nosso sincero agradecimento a todos que participaram da oferta e pela confiança depositada em nosso trabalho de gestão.

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio
CRI	64,7%	CDI +	5,15%	5,14%	2,8
CRI	0,7%	Inflação +	13,00%	13,00%	-
LCI	26,6%	%CDI	98% Isento de IR	98% Isento de IR	0
Caixa	7,9%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>				<b>1,7</b>

\* Concentração em CRI indexados à inflação inclui a participação no FII ícone, cuja remuneração alvo é de INCC + 13,0%.

**17/02/2023**

início do fundo

**1,40% a.a.**

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

gestor

**Público Geral**

tipo de investidor

## Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a junho, cuja distribuição ocorrerá no dia 10/07/2024, são de R\$ 0,82 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,82% considerando a cota média de ingresso de R\$ 100,0, que corresponde a 104% da taxa DI do período (122% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%).

## Principais movimentações na carteira do fundo

Durante o mês de junho e primeira semana de julho, realizamos investimentos em operações de CRI no valor total de R\$ 196 milhões. Seguem detalhes abaixo:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
<b>BRZ - Carteira Pro-soluto JR</b>	60,0	<b>CDI + 5,00%</b>	Operação baseada em uma carteira de créditos pró-soluto detidos pela BRZ Incorporadora, além das obrigações corporativas da companhia. A BRZ é uma incorporadora especializada no segmento "Minha Casa Minha Vida" na região sudeste do Brasil tendo lançado mais de 110 empreendimentos desde sua fundação. O CRI é respaldado pelas garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis da carteira pró-soluto e um Fundo de Reserva. A carteira que serve como garantia da operação possuirá uma cobertura de 150% do saldo devedor e contará com novos créditos, caso o índice fique abaixo do limite.	CF e FR
<b>CD Brasília e Contagem</b>	52,0	<b>CDI + 4,12%</b>	O CRI em questão foi emitido com a finalidade de financiar a construção de dois galpões logísticos localizados em Brasília - DF e Contagem - MG, que estão sendo desenvolvidos por um Fundo de Investimento Imobiliário. O Fundo conta com gestores experientes no segmento e as obras já estão em andamento e tem previsão de entrega para 2024. As garantias que respaldam a operação incluem Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária das Cotas das SPEs detentoras dos imóveis, Cessão Fiduciária de recebíveis futuros e um Fundo de Reserva.	AF, AF de Cotas e CF
<b>Projetos Jardins e Zona Sul</b>	33,5	<b>CDI + 4,20%</b>	O CRI é baseado no financiamento à construção de dois projetos residenciais localizados em São Paulo - SP, sendo um na zona sul e outro no Jardins. Esses empreendimentos estão sendo realizados por uma incorporadora que atua há 27 anos no mercado paulista e já desenvolveu 90 projetos. A operação conta com as garantias de Aval dos sócios do grupo, Alienação Fiduciária do imóvel, Alienação fiduciária das cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fundo de despesas, Fundo de reserva e uma garantia cruzada entre os dois projetos.	AF, AF de cotas, CF, FR e Aval
<b>Planova</b>	4,0	<b>CDI + 5,50%</b>	A operação está ancorada em um contrato de construção da Planova para um projeto de transmissão de energia elétrica da Engie Brasil (Fitch: AAA(bra)). A Planova é uma construtora de renome com um extenso histórico no mercado e uma das líderes no segmento de construção de linhas de transmissão. O CRI é respaldado por garantias que incluem a Cessão Fiduciária de recebíveis provenientes do contrato com a Engie, além de um fundo de reserva e a Fiança fornecida pela holding do grupo devedor.	CF, FR e Fiança
<b>Projetos Residenciais Campinas e Santo André</b>	12,2	<b>CDI + 3,50%</b>	O CRI foi estruturado para financiar a construção de projetos residenciais localizados em Campinas - SP e em Santo André - SP por uma incorporadora. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas da SPE dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos dos projetos, alienação fiduciária das unidades e aval dos acionistas do devedor.	AF de cotas, AF, CF e Aval

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Projeto Freguesia do Ó	4,7	CDI + 3,95%	O CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Freguesia do Ó em São Paulo – SP, por uma incorporadora com boas métricas operacionais. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor.	AF, AF de Cotas, CF e Aval

## Expectativa de Desembolsos Futuros

Seguimos evoluindo com a estruturação de algumas operações que terminarão de compor a carteira do Fundo. Segue abaixo um descritivo simplificado do pipeline indicativo dos próximos investimentos do KNUQ11:

	ATIVO	SEGMENTO	INDEXADOR	TAXA	Volume (R\$ milhões)
1	CRI	Shoppings	CDI +	5,00%	120,0
2	CRI	Residencial	CDI +	5,00%	50,0
3	CRI	Residencial	CDI +	4,75%	18,0
	<b>Total</b>		<b>CDI +</b>	<b>4,98%</b>	<b>188,0</b>

## Acompanhamento da Carteira

Para maiores informações, recomendamos aos investidores que acessem os hyperlinks, clicando nos códigos dos ativos listados na seção "Carteira de Ativos". Por fim, recomendamos também os vídeos mensais com os comentários da gestão, os quais podem ser acessados em nosso canal cujo link segue abaixo:



## Resumo da Carteira

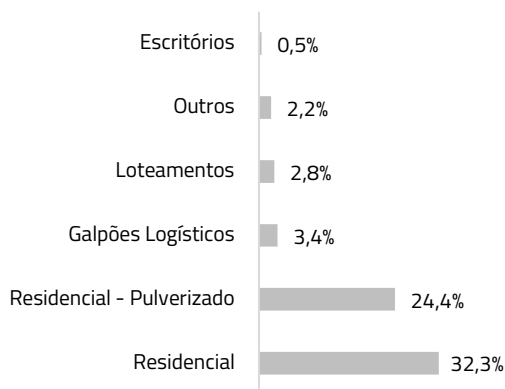
Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Unique HY CDI](#), na seção "Cota Diária".

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio
CRI	64,7%	CDI +	5,15%	5,14%	2,8
CRI	0,7%	Inflação +	13,00%	13,00%	-
LCI	26,6%	%CDI	98% Isento de IR	98% Isento de IR	0
Caixa	7,9%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>				<b>1,7</b>

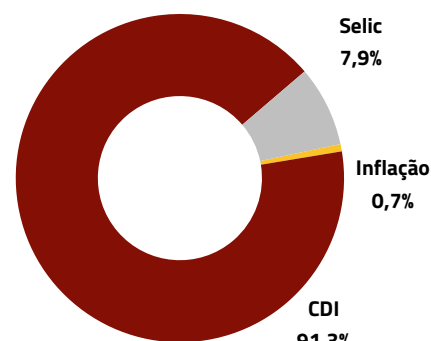
\* Concentração em CRI indexados à inflação inclui a participação no FII Ícone, cuja remuneração alvo é de INCC + 13,0%.

Alocação em  
CRI e FII  
**65,4%**  
do Patrimônio  
Líquido

### ALOCAÇÃO POR SETOR

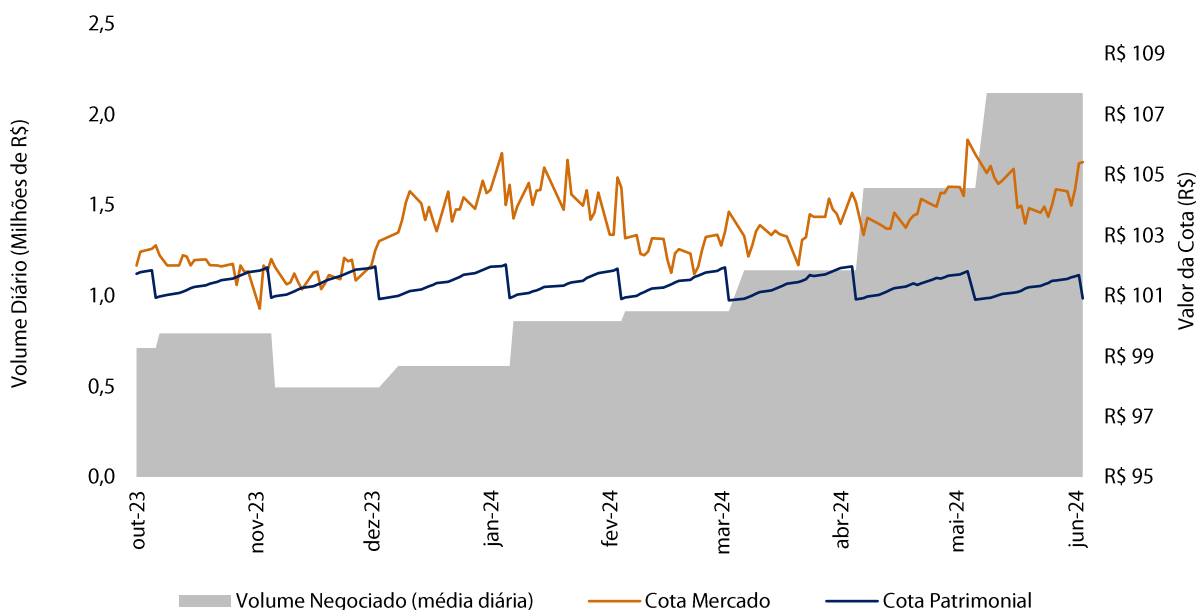


### ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 42,34 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 2,12 milhões por dia.



## Informações Contábeis

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

DRE (R\$ milhões)	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24
(+) Resultado CRI	1,2	2,3	2,8	5,8	6,2	7,3	8,2	8,2	9,0	9,6	9,2	10,0
(+) Resultado FII	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2
(+) Resultado LCI	0,8	0,6	0,5	1,3	2,4	1,4	0,7	0,2	0,0	0,0	0,0	2,0
(+) Resultado Instr. Caixa	0,2	0,4	1,1	0,9	0,2	0,2	0,6	0,2	0,1	0,1	0,5	2,3
(-) Despesas do fundo	-0,2	-0,3	-0,5	-0,8	-0,9	-0,9	-1,0	-0,9	-0,9	-1,0	-1,1	-1,8
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,9</b>	<b>7,2</b>	<b>7,8</b>	<b>8,5</b>	<b>8,6</b>	<b>7,8</b>	<b>8,3</b>	<b>8,8</b>	<b>8,9</b>	<b>12,7</b>
Distribuição no mês	2,0	2,9	3,9	7,2	7,8	8,4	8,6	7,8	8,4	8,5	9,6	12,6

<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>1,02</b>	<b>0,90</b>	<b>0,77</b>	<b>0,97</b>	<b>1,05</b>	<b>1,14</b>	<b>1,16</b>	<b>1,05</b>	<b>1,11</b>	<b>1,19</b>	<b>1,00</b>	<b>0,82</b>
Distribuição por cota (R\$)	1,02	0,90	0,77	0,97	1,06	1,14	1,16	1,06	1,14	1,15	1,08	0,82

**Resultado Gerado no mês**

**R\$ 0,82/cota**

**Resultado Distribuído no mês**

**R\$ 0,82/cota**

**Reserva Acumulada não distribuída**

**R\$ 0,04/cota**

O resultado do mês de junho foi impactado pelo menor patamar de alocação do Fundo em CRI, apesar dos novos investimentos desembolsados no mês (favor ver seção "Principais Movimentações na Carteira"). Ao longo dos próximos períodos, pretendemos concluir a alocação dos recursos da segunda emissão de cotas do Fundo, já havendo algumas operações em fase final de estruturação em níveis de remuneração atrativos na visão da Equipe de Gestão (ver seção "Expectativa de Desembolsos Futuros").

Lembramos que a reunião do Copom realizada no dia 19 de junho deliberou, de forma unânime, por interromper o ciclo de cortes da Selic, que foi mantida no nível de 10,50% a.a. Após registrar sete quedas consecutivas (seis quedas de 50 pontos-base e uma queda de 25 pontos-base), a autoridade monetária paralisou o processo de queda dos juros como reflexo de diversos fatores, incluindo a economia local aquecida, elevação das projeções de inflação e uma desancoragem de expectativas, demandando cautela pelo Comitê de Política Monetária. Os analistas de mercado acreditam que não haverá cortes adicionais na Selic ao longo de 2024, com o último Relatório Focus divulgado pelo Banco Central projetando que a Selic deverá se manter em 10,50% ao final de 2024 e alcançar um patamar próximo de 9,50% ao final de 2025. Caso este cenário se materialize, a carteira do Fundo deverá manter uma rentabilidade nominal atrativa ao longo dos próximos períodos.

## 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<sup>1</sup>.

Período	Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 100,00		
	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up up
jun/24	0,82	0,82	0,79%	0,82%	104%	122%
mai/24	1,00	1,08	0,83%	1,08%	130%	152%
abr/24	1,19	1,15	0,89%	1,15%	130%	152%
mar/24	1,11	1,14	0,83%	1,14%	137%	161%
fev/24	1,05	1,06	0,80%	1,06%	132%	155%
jan/24	1,16	1,16	0,97%	1,16%	120%	141%
dez/23	1,14	1,14	0,90%	1,14%	127%	150%
nov/23	1,05	1,06	0,92%	1,06%	115%	136%
out/23	0,97	0,97	1,00%	0,97%	97%	114%
set/23	0,77	0,77	0,97%	0,77%	79%	93%
ago/23	0,90	0,90	1,14%	0,90%	79%	93%
jul/23	1,02	1,02	1,07%	1,02%	95%	112%

## Cota Diária

As matrizes abaixo apresentam a sensibilidade do spread médio da carteira do Fundo, com base no valor da cota de mercado no fechamento do mês. Esses dados são atualizados diariamente na página do [Kinea Unique](#), na seção “[Cota Diária](#)”.

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

Preço Mercado	Spread (CDI+)	Spread (-) Tx Adm
103,00	4,35%	2,95%
103,50	4,14%	2,74%
104,00	3,93%	2,53%
104,50	3,72%	2,32%
105,00	3,51%	2,11%
105,50	3,30%	1,90%
106,00	3,10%	1,70%
106,50	2,89%	1,49%
107,00	2,68%	1,28%
107,50	2,47%	1,07%
108,00	2,26%	0,86%

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

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

## Carteira de Ativos

Em 05/07/24, o Fundo apresentava a seguinte carteira:

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	<a href="#">23K2261339</a>	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	OPEA	CDI +	5,56%	5,55%	85,2	84,1	5,4%
2	CRI	<a href="#">23L1438691</a>	Recebíveis pro-soluto II	TRUE	CDI +	4,50%	4,49%	68,8	66,4	4,3%
3	CRI	<a href="#">24D0007010</a>	Árbore - Carteira Pro-soluto	TRUE	CDI +	5,60%	5,60%	65,4	65,4	4,2%
4	CRI	<a href="#">23I1554281</a>	MRV pro-soluto 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	64,5	63,6	4,1%
5	CRI	<a href="#">23I1554068</a>	MRV pro-soluto 214	TRUE	CDI +	5,00%	4,99%	63,4	61,9	4,0%
6	CRI	<a href="#">23J0019001</a>	Vic - Carteira Pro-soluto	TRUE	CDI +	5,50%	5,50%	60,3	60,3	3,9%
7	CRI	<a href="#">24F1345887</a>	BRZ - Carteira Pro-soluto JR	OPEA	CDI +	5,00%	5,06%	60,0	60,0	3,9%
8	CRI	<a href="#">24D3314714</a>	CD Brasília e Contagem	VIRG	CDI +	4,12%	4,12%	52,0	52,0	3,4%
9	CRI	<a href="#">23G1696052</a>	Loteamento Bougainville	OPEA	CDI +	5,50%	5,50%	43,2	43,0	2,8%
10	CRI	<a href="#">23H1744677</a>	Projeto Anápolis	HBTS	CDI +	5,50%	5,50%	42,2	42,2	2,7%
11	CRI	<a href="#">24A2722073</a>	Projeto Kalea	VERT	CDI +	6,00%	6,00%	40,2	40,2	2,6%
12	CRI	<a href="#">24D3470150</a>	Planova	TRUE	CDI +	6,00%	6,03%	30,7	29,7	1,9%
13	CRI	<a href="#">23K2263743</a>	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	OPEA	CDI +	5,56%	5,55%	26,1	25,7	1,7%
14	CRI	<a href="#">23I1698252</a>	Projeto Residencial Campinas	TRUE	CDI +	5,35%	5,36%	25,1	24,9	1,6%
15	CRI	<a href="#">23I1740443</a>	Projetos Jardins e Zona Sul	TRUE	CDI +	4,20%	4,20%	24,4	24,4	1,6%
16	CRI	<a href="#">23I1740477</a>	Projetos Jardins e Zona Sul	TRUE	CDI +	5,99%	5,98%	25,2	24,1	1,6%
17	CRI	<a href="#">23L2755396</a>	Projeto Vila Prudente	TRUE	CDI +	5,12%	5,14%	20,1	19,6	1,3%
18	CRI	<a href="#">23E2470806</a>	Projeto Caieiras	TRUE	CDI +	6,00%	6,00%	19,5	19,5	1,3%
19	CRI	<a href="#">23H1297148</a>	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,50%	17,0	17,0	1,1%
20	CRI	<a href="#">23I1740417</a>	Projetos Jardins e Zona Sul	TRUE	CDI +	5,66%	5,64%	15,7	15,2	1,0%
21	CRI	<a href="#">23L2859177</a>	Projeto Residencial Brooklin	VERT	CDI +	4,00%	4,00%	13,7	13,7	0,9%
22	CRI	<a href="#">23H1297146</a>	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,50%	12,9	12,9	0,8%
23	CRI	<a href="#">22G0079318</a>	Projeto Lanai	TRUE	CDI +	4,75%	4,73%	11,3	11,1	0,7%
24	CRI	<a href="#">23H1297147</a>	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,50%	10,8	10,8	0,7%
25	CRI	<a href="#">22G0082985</a>	Projeto Florata	TRUE	CDI +	4,75%	4,72%	9,3	9,2	0,6%
26	CRI	<a href="#">23E2470808</a>	Projeto Caieiras	TRUE	CDI +	6,00%	6,00%	8,6	8,6	0,6%
27	CRI	<a href="#">21C0663319</a>	São Benedito - Estoque imobiliário Cuiabá	VIRG	CDI +	4,50%	4,49%	8,3	8,0	0,5%
28	CRI	<a href="#">22G0082910</a>	Projeto Platz	TRUE	CDI +	4,75%	4,73%	8,1	8,0	0,5%
29	CRI	<a href="#">22G0082877</a>	Projeto Platz	TRUE	CDI +	4,75%	4,75%	8,1	8,0	0,5%
30	CRI	<a href="#">22G0082657</a>	Projeto Platz	TRUE	CDI +	4,75%	4,75%	8,1	8,0	0,5%
31	CRI	<a href="#">23K2261105</a>	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	7,8	7,8	0,5%
32	CRI	<a href="#">22L1035737</a>	Parque Office	OPEA	CDI +	5,00%	5,00%	7,3	7,3	0,5%
33	CRI	<a href="#">24A2477894</a>	Projeto Freguesia do Ó	TRUE	CDI +	3,95%	4,57%	6,8	6,9	0,4%
34	CRI	<a href="#">22G0082982</a>	Projeto Florata	TRUE	CDI +	4,75%	4,73%	7,0	6,9	0,4%
35	CRI	<a href="#">22G0082971</a>	Projeto Florata	TRUE	CDI +	4,75%	4,75%	7,0	6,9	0,4%
36	CRI	<a href="#">22G0082980</a>	Projeto Florata	TRUE	CDI +	4,75%	4,75%	7,0	6,9	0,4%
37	CRI	<a href="#">23H1297145</a>	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,50%	5,0	5,0	0,3%
38	CRI	<a href="#">24A2477852</a>	Projeto Vila Prudente	TRUE	CDI +	3,95%	3,99%	4,7	4,7	0,3%
39	CRI	<a href="#">23K2262998</a>	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	4,3	4,3	0,3%
40	CRI	<a href="#">24D3470125</a>	Planova	TRUE	CDI +	5,50%	5,52%	4,1	4,0	0,3%
41	CRI	<a href="#">23I1740478</a>	Projetos Jardins e Zona Sul	TRUE	CDI +	4,20%	4,20%	2,2	2,2	0,1%
42	CRI	<a href="#">22G0082919</a>	Projeto Platz	TRUE	CDI +	4,75%	4,72%	1,4	1,4	0,1%
43	CRI	<a href="#">23H1297201</a>	MRV 112	VERT	CDI +	5,23%	5,23%	0,0	0,0	0,0%
44	FII	ICNE11	FII Ícone	-	INCC-DI +	13,00%	13,00%	11,2	11,2	0,7%
45	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	97,53%	411,8	411,8	26,6%
Cx.										
<b>Total</b>								<b>1.558,5</b>	<b>1.547,5</b>	<b>100,0%</b>

1. Taxa alvo praticada na aquisição das operações. Essa taxa considera deságios.
2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador.

TRUE - True Securitizadora  
OPEA - Opea Capital Securitizadora  
VERT - Vert Securitizadora  
HBTS - Habitasec Securitizadora

Planilha de Fundamentos

## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento
<b>Loteamento Bougainville</b>	PA	O CRI é baseado em uma carteira de recebíveis de um Loteamento denominado Bougainville, localizado em Belém – PA, que se encontra em fase final de obras e obteve ótima comercialização. A operação possui uma cobertura inicial próxima a 225% do volume total do CRI e diversos mecanismos de proteção, incluindo uma regra de cash sweep que é ativada em caso de queda de cobertura. Além da Cessão Fiduciária de Recebíveis, o CRI conta com Alienação Fiduciária de Lotes, Fundo de Reserva e Aval dos acionistas e da empresa responsável pelo projeto.	AF, CF, Aval e FR	mai/34
<b>MRV 112</b>	-	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV que tem como lastro o financiamento de projetos residenciais de baixa renda. A operação conta com garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	ago/28
<b>MRV Pro-Soluto 214 e 224</b>	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV	FR	set/29
<b>Parque Office</b>	PA	Essa operação tem como lastro um estoque de salas comerciais do Ed. Parque Office que é um prédio corporativo localizado em Belém – PA. Além disso, o CRI conta com as garantias de Cessão fiduciária do sobejo do fluxo de recebíveis do Shopping Boulevard Belém, Alienação Fiduciária das salas comerciais, Cessão Fiduciária das vendas de unidades, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios da empresa devedora.	AF, CF, FR e Aval	nov/28
<b>Projeto Caieiras</b>	SP	O CRI é baseado no financiamento da construção de um projeto residencial de médio padrão e corporativo em Caieiras – SP sendo desenvolvido por uma incorporadora fundada em 2012 que é focada na cidade e já entregou outros dois projetos. Além disso, o projeto encontra-se bem vendido e a obra já está em andamento. A operação conta com as garantias de Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária do empreendimento, Alienação Fiduciária das Cotas da SPE e Aval dos sócios e da Holding do Grupo.	AF, CF, AF de Cotas e Aval	jun/26
<b>Projeto Residencial Campinas</b>	SP	Esse CRI foi estruturado com base no adiantamento de recebíveis remanescentes após a quitação do plano empresário de um projeto residencial localizado em Campinas – SP. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas da SPE dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses empreendimentos (subordinada ao plano empresário), hipoteca (do estoque remanescente, após a quitação do plano empresário) e aval dos acionistas do devedor.	AF de cotas, CF, Hipoteca e Aval	set/27

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



## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento
<b>Projetos Lanai, Florata e Platz</b>	RN	A operação é baseada no financiamento de obra de projetos de uma incorporadora de primeira linha, já presente na carteira do fundo. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (iv) Fundo de Despesas.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	dez/26
<b>Vic - Carteira Pro-soluto</b>	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto revolvendo cedida por uma incorporadora. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis, correspondendo a uma cobertura de 150% do saldo da operação, e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva equivalente significativo. O CRI também conta com as garantias de Alienação Fiduciária de terrenos e de imóveis e do aval dos acionistas e do grupo econômico.	FR, AF e Aval	out/28
<b>Projetos Jardins e Zona Sul</b>	SP	O CRI é baseado no financiamento à construção de dois projetos residenciais localizados em São Paulo - SP, sendo um na zona sul e outro no Jardins. Esses empreendimentos estão sendo realizados por uma incorporadora que atua há 27 anos no mercado paulista e já desenvolveu 90 projetos. A operação conta com as garantias de Aval dos sócios do grupo, Alienação Fiduciária do imóvel, Alienação fiduciária das cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fundo de despesas, Fundo de reserva e uma garantia cruzada entre os dois projetos.	AF, AF de cotas, CF, FR e Aval	set/27
<b>Projetos Residenciais Campinas e Santo André</b>	SP	Esse CRI foi estruturado para financiar a construção de projetos residenciais localizados em Campinas - SP e em Santo André - SP por uma incorporadora. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas da SPE dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos dos projetos, alienação fiduciária das unidades e aval dos acionistas do devedor.	AF de cotas, AF, CF e Aval	nov/27
<b>FII Ícone</b>	SP	O FII possui participação, com retorno preferencial, de 80% em três SPEs com empreendimentos residenciais em desenvolvimento pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. na cidade de São Paulo. A operação prevê pagamentos mensais de juros e prazo de 48 meses. Adicionalmente, conta com covenant de cobertura relacionado aos recebíveis e estoque dos empreendimentos.	-	dez/27
<b>Projeto Residencial Brooklin</b>	SP	Operação baseada no financiamento à construção de um empreendimento residencial no Brooklin em São Paulo - SP. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária das Cotas do projeto, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Aval dos acionistas da incorporadora responsável pelo projeto.	AF de Cotas, AF, CF e Aval	dez/27
<b>Projeto Vila Prudente</b>	SP	O CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Vila Prudente em São Paulo - SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor.	AF, AF de cotas, CF e Aval	mai/27

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

## Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento
<b>Projeto Kalea</b>	SP	Este CRI é baseado num projeto residencial de alto padrão numa microrregião bastante valorizada do bairro dos Jardins, em São Paulo capital. A operação conta com garantia de Alienação Fiduciária das Cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Alienação dos estoques uma vez que o empreendimento esteja pronto, além dos avais e uma governança robusta de acompanhamento da obra.	AF, AF de cotas e CF e Aval	jan/27
<b>Recebíveis pró-solutos II</b>	Vários	O CRI é baseado em uma carteira de créditos pró-solutos cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo.	FR	mar/32
<b>Árbore - Carteira Pro-solutos</b>	Vários	CRI baseado em uma carteira de créditos Pro-Solutos de uma incorporadora de Minas Gerais com mais de 20 anos de atuação. A operação conta com uma cobertura total de 150% do saldo devedor e todos os créditos foram submetidos a critérios de elegibilidade. As garantias do CRI são a Cessão Fiduciária dos Créditos, um Fundo de Reserva e Aval dos sócios e das empresas do grupo devedor.	CF, FR e Aval	mar/29
<b>São Benedito - Estoque imobiliário Cuiabá</b>	MT	A operação é baseada em um estoque de ativos imobiliários detidos pela São Benedito que apresentam alto nível de ocupação e um valor atrativo, proporcionando à operação bons níveis de LTV. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Recebíveis de locação e Aval dos sócios e demais empresas do grupo devedor.	AF, FR, CF e Aval	mar/36
<b>Planova</b>		A operação está ancorada em um contrato de construção da Planova para um projeto de transmissão de energia elétrica da Engie Brasil (Fitch: AAA(bra)). A Planova é uma construtora de renome com um extenso histórico no mercado e uma das líderes no segmento de construção de linhas de transmissão. O CRI é respaldado por garantias que incluem a Cessão Fiduciária de recebíveis provenientes do contrato com a Engie, além de um fundo de reserva e a Fiança fornecida pela holding do grupo devedor.	CF, FR e Fiança	abr/29
<b>BRZ - Carteira Pro-solutos JR</b>		Operação baseada em uma carteira de créditos pró-solutos detidos pela BRZ Incorporadora, além das obrigações corporativas da companhia. A BRZ é uma incorporadora especializada no segmento "Minha Casa Minha Vida" na região sudeste do Brasil tendo lançado mais de 110 empreendimentos desde sua fundação. O CRI é respaldado pelas garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis da carteira pró-solutos e um Fundo de Reserva. A carteira que serve como garantia da operação possuirá uma cobertura de 150% do saldo devedor e contará com novos créditos, caso o índice fique abaixo do limite.	CF e FR	jun/29
<b>Projeto Freguesia do Ô</b>		O CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Freguesia do Ô em São Paulo – SP, por uma incorporadora com boas métricas operacionais. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	

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

## Nossos Fundos Imobiliários

**IQ** Investidor Qualificado

**IP** Investidor Profissional

**IG** Investidor em Geral

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNUQ11

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos pós-fixados.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNCR11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

### KNIP11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNSC11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KCRE11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA

IG

### KNHF11

Fundo com uma gestão ativa multidisciplinar, contando com uma carteira composta por diferentes ativos do setor imobiliário e gerida por diferentes equipes da Kinea.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

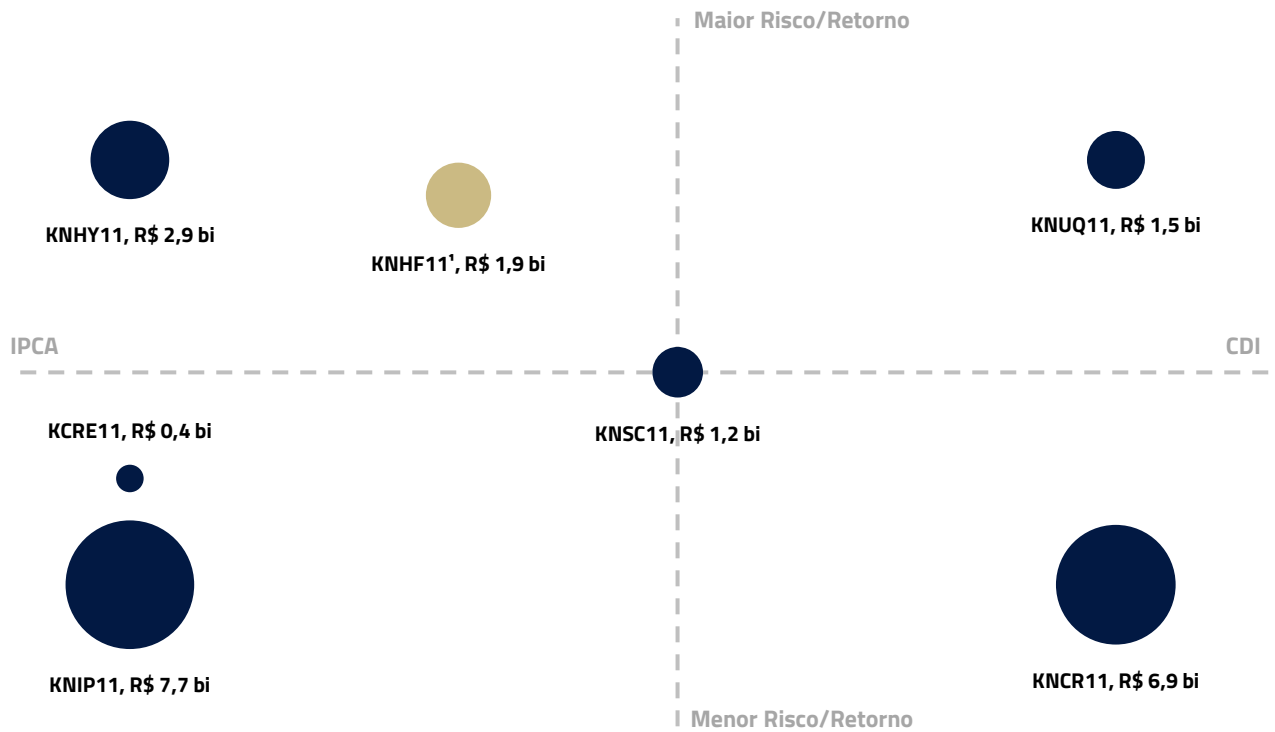
### KNHY11

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos indexados à inflação.



Saiba mais

## Nossos Fundos Imobiliários de Papel (AUM total: R\$22,6 bi)



¹Fundo multiestratégia com a carteira, atualmente, predominantemente alocada em CRI

## DEMAIS CONSIDERAÇÕES

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: [relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br).