

CNPJ: 42.754.362/0001-18

Kinea

uma empresa 

KNUQ11

Kinea Unique HY CDI

Agosto 2023

Assine nosso mailing!

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\$ 327,1 milhões

Patrimônio líquido

R\$ 100,54

Cota patrimonial em 31/08/23

R\$ 0,90 /cota

Dividendos a pagar em 13/09/23

CDI + 5,22% a.a.

Taxa média CRI CDI (Aquisição)

Posição ao Final do Período

Ao fim de agosto, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 61,1% em CRI, 17,1% em LCI e 21,8% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI em CDI corresponde a % do patrimônio, a um yield médio (Curva) de CDI + 5,22% a.a. e com um prazo médio de 3,2 anos (para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira").

Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a agosto, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/09/2023, são de R\$ 0,90 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,90% considerando a cota média de ingresso de R\$ 100,00, que corresponde a 79% da taxa DI do período (ou 93% do CDI considerando o gross-up da isenção de IR).

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
ago/23	0,91	0,90	1,14%	0,90%	79%	93%
jul/23	1,02	1,02	1,07%	1,02%	95%	112%
jun/23	0,66	0,65	1,07%	0,65%	61%	71%

(...)

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

(...)

Destacamos que o fundo ainda está em fase de investimentos dos recursos captados em sua primeira oferta de cotas e que possui operações em estruturação que deverão ser liquidadas ao longo dos próximos meses.

Principais movimentações na carteira do fundo

No mês de agosto, realizamos novos investimentos em operações no valor de R\$ 62,8 milhões, conforme detalhes abaixo:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Projeto Anápolis	42,00	CDI + 5,50%	CRI baseado no desenvolvimento de um projeto residencial muito bem comercializado na cidade de Anápolis – GO. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas da SPE do projeto, alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses.	AF, CF, AF de Cotas e Fiança
MRV 112	20,80	CDI + 4,50%	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

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)	jun/23	jul/23	ago/23
(+) Resultado CRI	0,4	1,2	2,2
(+) Resultado FII	0,0	0,0	0,0
(+) Resultado LCI	0,6	0,8	0,6
(+) Resultado Instr. Caixa	0,3	0,2	0,4
(-) Despesas do fundo	-0,2	-0,2	-0,3
(+) Outras Receitas	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	1,1	2,0	3,0
Distribuição no mês	1,1	2,0	2,9
Resultado por cota (R\$)	0,66	1,02	0,91
Distribuição por cota (R\$)	0,65	1,02	0,90

Carteira de Ativos

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO	TAXA MTM	SALDO CURVA	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	23G1696052	Loteamento Bougainville	OPEA	CDI +	5,50%	5,50%	50,7	50,7	15,5%
2	CRI	23H1744677	Projeto Anápolis	HBTS	CDI +	5,50%	5,53%	42,0	42,0	12,8%
3	CRI	23E2470806	Projeto Caieiras	TRUE	CDI +	6,00%	6,00%	19,7	19,7	6,0%
4	CRI	22L1035737	Parque Office	OPEA	CDI +	5,00%	5,00%	16,4	16,4	5,0%
5	CRI	23H1297146	MRV Permuta 112	VERT	CDI +	4,50%	4,50%	11,4	11,4	3,5%
6	CRI	22G0079318	Projeto Lanai	TRUE	CDI +	4,75%	4,63%	11,0	11,0	3,4%
7	CRI	23H1297147	MRV Permuta 112	VERT	CDI +	4,50%	4,61%	9,5	9,5	2,9%
8	CRI	22G0082657	Projeto Platz	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	8,0	8,0	2,4%
9	CRI	22G0082877	Projeto Platz	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	8,0	8,0	2,4%
10	CRI	22G0082971	Projeto Florata	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	6,9	6,9	2,1%
11	CRI	22G0082980	Projeto Florata	TRUE	CDI +	4,75%	4,64%	6,9	6,9	2,1%
12	CRI	22G0082982	Projeto Florata	TRUE	CDI +	4,75%	4,63%	6,0	6,0	1,8%
13	CRI	22G0082910	Projeto Platz	TRUE	CDI +	4,75%	4,63%	3,4	3,4	1,0%
14	LCI	-	LCI		%CDI		99,00%	55,8	55,8	17,1%
15	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	71,4	71,4	21,8%
Total							327,0	327,0	100%	

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

TRUE – True Securitizadora
OPEA – Opea Capital Securitizadora
HBTS – Habitasec Securitizadora

Resumo da Carteira

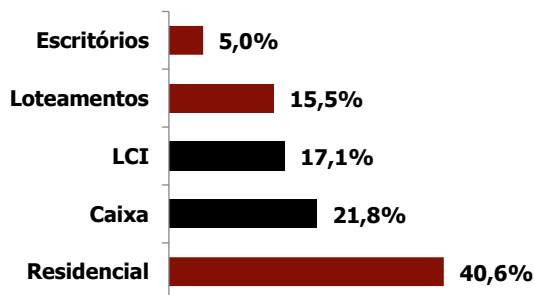
Alocação em ativos-alvo

78,2%

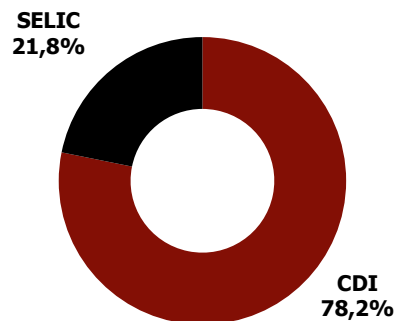
do Patrimônio Líquido

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	61,1%	CDI +	5,20%	5,22%	3,2	0,0
LCI	17,1%	%CDI	99% Isento de IR	99% Isento de IR	0,0	0,0
Caixa	21,8%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	100,0%				1,9	0,0

ALOCAÇÃO POR SETOR



ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR



Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento
Loteamento Bougainville	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 elevada (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
MRV 112	-	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
Parque Office	PA	A operação tem como garantia unidades prontas de salas comerciais do Ed. Parque Office, que é um prédio comercial localizado em Belém – PA, além de uma carteira de recebíveis das vendas de unidades do empreendimento. Além disso, o CRI conta com a Alienação Fiduciária de Cotas da SPE proprietária do Ed, Parque Office, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios da empresa devedora. Finalmente, a operação conta com a cessão fiduciária do excedente do fluxo de recebíveis do Shopping Boulevard Belém, ativo com excelente desempenho operacional, detido pela devedora.	AF, CF, FR e Aval	Nov/28
Projetos Lanai, Florata e Platz	RN	A operação é baseada no financiamento de obra de projetos de uma incorporadora de primeira linha. 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
Projeto Anápolis	GO	CRI baseado no desenvolvimento de um projeto residencial muito bem comercializado na cidade de Anápolis – GO. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas da SPE do projeto, alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis oriundos da venda de unidades desses.	AF, CF, AF de Cotas e Fiança	Nov/26
Projeto Caieiras	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

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

Nossos Fundos Imobiliários

IQ Investidor
Qualificado

IP Investidor
Profissional

IG Investidor
em Geral

E Em
Emissão

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](#)

AGRO **IG**

KNCA11

FIAgro da Kinea com foco em operações de crédito para financiamento das cadeias do agronegócio, investindo principalmente em CRA.

[Saiba mais](#)

IMOBILIÁRIOS CRI **IG**

KCRE11

Fundo desenvolvido em parceria com a fintech Credits, 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 **IG** **E**

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](#)

AGRO **IQ** **E**

KOPA11

Fundo de soluções financeiras voltadas ao agronegócio.

[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 **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](#)

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.