

CNPJ: 42.754.342/0001-47

Kinea

uma empresa



KNHF11

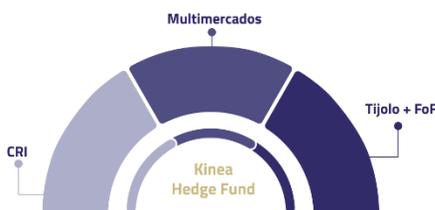
Kinea Hedge Fund

Março 2024

Planilha de Fundamentos

Objetivo do Fundo

Gerar retorno absoluto, resultante de renda recorrente e de ganhos de capital, a partir de uma gestão ativa multidisciplinar, com uma carteira composta por diferentes ativos do setor imobiliário e gerida por diferentes equipes da Kinea.



MANDATO HÍBRIDO

O Fundo irá buscar oportunidades ativamente em diversos subsegmentos do Mercado Imobiliário: **CRI, FII, Tijolo, Ações e Projetos de Desenvolvimento.**

EXPERTISE E TRACK RECORD

O fundo se beneficiará da expertise e do track record de diferentes Equipes de Gestão da Kinea, o que resultará em uma carteira complementar e de alto valor agregado nos diversos subsegmentos.

R\$ 1,98 bilhão

Patrimônio líquido

16.283

Número de cotistas

R\$ 100,80

Cota patrimonial em 28/03/24

R\$ 102,85

Cota mercado em 28/03/24

Posição ao final do Período

Na data deste relatório, o Kinea Hedge Fund apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 55,2% em CRI, 14,2% em cotas de FII, 11,0% em Imóveis, 0,8% em ações, 20,5% em LCI, e 6,7% em outros instrumentos de caixa. Destacamos que a alta posição em LCI e em caixa é devida à recente liquidação dos recursos captados na última emissão de cotas e que esses valores já estão parcialmente comprometidos com futuros desembolsos em novas operações.

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador
CRI	55,2%	CDI e IPCA
Cotas de FII	14,2%	-
Imóveis	11,0%	-
Ações	0,8%	-
LCI	20,5%	%CDI
Caixa	6,7%	%CDI
Total	108,4%	

Dividendos a pagar

R\$ 0,90/cota

em 10/04/24

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

07/02/2023

início do fundo

1,20% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

Público geral

tipo de investidor

Encerramento da 2ª Emissão de cotas do KNHF

O Fundo encerrou a sua segunda emissão de cotas no dia 2 de abril de 2024, totalizando uma captação de R\$ 1,016 bilhão, que contou com a participação de 12.762 investidores. Estamos confiantes de que o crescimento do Kinea Hedge Fund trará benefícios significativos para os investidores, promovendo uma maior diversificação de riscos da carteira, novas classes de ativos para o portfólio e maior liquidez no mercado secundário. As cotas da 2ª emissão do KNHF estarão disponíveis para negociação na B3 a partir do dia 08/04, conforme [Formulário de liberação para Negociação das Cotas](#). A equipe de gestão agradece a todos os investidores pela participação na captação e pela confiança em nosso trabalho de gestão.



Imagem referente ao ring the bell da 1ª Emissão de cotas do KNHF

Principais Movimentações na Carteira de Imóveis (“Tijolo”)

No mês de março não tivemos movimentações na carteira de inquilinos do Fundo. Após a aquisição da participação do Condomínio São Luiz seguimos em tratativas visando a aquisição de outros ativos de qualidade nas regiões mais consolidadas de São Paulo. Caso sejam concretizadas, esses novos investimentos em imóveis totalizarão aproximadamente R\$ 300 milhões, com a destinação de aproximadamente 60% do caixa disponível do fundo.

Para mais informações dos ativos do portfólio imobiliário, favor acessar a seção “Carteira Imobiliária”.

Principais movimentações na carteira de Ações

No mês de março, aumentamos a exposição do fundo ao mercado de ações, elevando a posição consolidada de aproximadamente 0,4% para 0,8% do patrimônio fundo. Essa decisão foi baseada em dois fatores principais: expectativas de cortes de juros e sólidos dados operacionais das companhias investidas. O aumento concentrou-se na Cyrela, que tem demonstrado lançamentos e vendas robustas, mesmo em um mercado desafiador.

Para mais informações dos ativos do portfólio imobiliário, favor acessar a seção “Carteira de Ações”.

Principais movimentações na carteira de CRI

No mês de março, realizamos investimentos em novas operações de CRI no valor total de R\$ 115,3 milhões. Seguem os detalhes dessas operações:

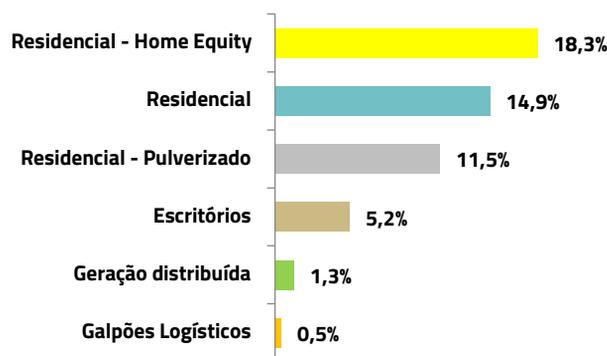
Devedor / Ativo	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Creditas 130 – Sênior	55,5	IPCA + 8,45%	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRIs são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação
Creditas 130 – Mezanino	9,8	IPCA + 10,45%		
Portfólio Ed. Corporativos em São Paulo	50,0	IPCA + 7,75%	O CRI em questão é relacionado ao financiamento da aquisição de um portfólio de cinco edifícios corporativos localizados em São Paulo por um Fundo de Investimento Imobiliário. Os imóveis incluem o Ed. Brazilian Financial Center (BFC), o Ed. Cidade Jardim, o Ed. Burity, o Ed. Transatlântico e o Ed. Volkswagen, todos com bons níveis de ocupação. As garantias da operação incluem a Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de recebíveis provenientes dos contratos de locação dos imóveis e um Fundo de Reserva. Por fim, destacamos que a operação conta com um Loan-to-Value (LTV) confortável, de 59%.	AF, CF e FR

Resumo da Carteira de CRI

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média (Aquisição)	Taxa Média (MTM)
CRI	9,7%	CDI +	4,79%	4,81%
CRI	45,6%	Inflação +	10,70%	10,97%
Total	55,2%			

A carteira completa de CRI está disponível na seção “Carteira Atual do Fundo” desse relatório.

ALOCÇÃO POR SETOR (% dos Ativos)

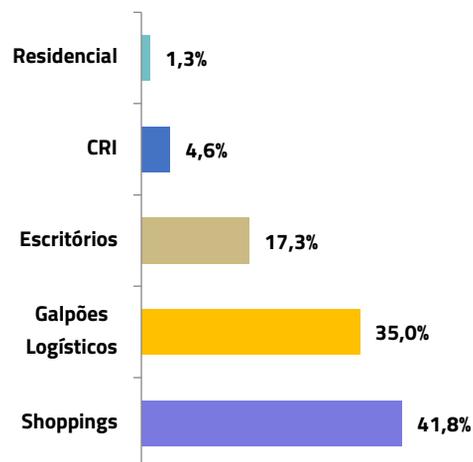


* Concentração em CRI indexados à inflação inclui a participação no FII Ícone, cuja remuneração alvo é de INCC + 13,0% e faz parte da estratégia do time de CRI

Principais movimentações na carteira de FII

Em março e primeiros dias de abril, compramos um volume próximo a R\$ 80 milhões em cotas de FIIs dos segmentos logístico, shoppings, escritórios e residencial, e vendemos cerca de R\$ 9,6 milhões para participar de ofertas de cotas a preços mais atrativos. Continuamos a comprar fundos de boa qualidade operacional, com ativos bem localizados e qualidade construtiva, vacância controlada e projeção de crescimento de resultado. Existem casos de investimento que visam um ganho de capital mais relevante com uma absorção de vacância importante no médio prazo, mantendo a premissa de ativos em boas localizações e de qualidade, havendo uma margem de segurança grande no preço de entrada, por este ser muito inferior ao custo de reposição e de transações recentes.

Com as movimentações realizadas, o KNHF detém um portfólio de R\$ 340 milhões em FIIs. Setorialmente estamos com uma concentração maior em logístico, shoppings e escritórios.



RETORNO DA CARTEIRA DE FII



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)	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24
(+) Resultado CRI	3,6	5,0	7,9	8,4	8,2	7,5	8,6	9,5	9,6	11,7	11,3	13,0
(+) Resultado FII	0,0	0,0	0,0	0,4	0,8	0,9	3,8	0,7	0,5	1,0	1,3	2,1
(+) Resultado LCI	0,2	1,6	1,1	0,8	0,8	0,6	0,6	0,3	0,4	2,2	3,7	3,8
(+) Resultado Instr. Caixa	0,5	0,9	1,0	0,9	1,1	0,6	0,6	0,4	0,8	1,9	1,4	0,9
(-) Despesas do fundo	-0,3	-0,6	-0,8	-1,0	-1,3	-1,3	-1,5	-1,0	-1,2	-2,0	-1,9	-2,0
(+) Outras Receitas	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 Líquido	4,0	6,9	9,2	9,5	9,6	8,3	12,1	9,9	10,1	14,8	15,8	17,7
Distribuição no mês	3,9	6,8	9,1	9,5	9,8	8,2	10,3	10,3	11,3	14,9	16,5	17,7
Resultado por cota (R\$)	0,87	1,04	1,08	0,94	0,99	0,84	1,24	1,01	1,03	0,85	0,83	0,90
Distribuição por cota (R\$)	0,87	1,04	1,08	0,94	1,00	0,84	1,05	1,05	1,00	0,85	0,86	0,90

Resultado Gerado no mês

R\$ 0,90/cota

Resultado Distribuído no mês

R\$ 0,90/cota

Reserva Acumulada não distribuída

R\$ 0,02/cota

Para uma melhor orientação dos investidores, destacamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes ao segundo e ao terceiro mês anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de março (a serem distribuídos aos investidores em abril) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de dezembro (0,56%) e janeiro (0,42%). Esses patamares representaram uma elevação importante em relação à janela de junho e julho do ano passado, permitindo um melhor resultado gerado na carteira de CRIs IPCA do mês.

Já o resultado da parcela de CRI pós-fixados de março foi impactado negativamente pela queda adicional da Selic. Lembramos que a reunião do Copom realizada em 20 de março deliberou por um corte adicional de 0,50% a.a. na Selic, atingindo o nível de 10,75% a.a. Após seis quedas consecutivas de 50 pontos-base, o comunicado da autoridade monetária indicou uma potencial redução no ritmo de cortes ao longo dos próximos meses. Dados econômicos recentes pontuam a continuidade de pressão altista na inflação de serviços e uma economia aquecida, o que pode levar a um ritmo mais suave de cortes daqui para frente. Por ora, a expectativa do mercado conforme último Relatório Focus divulgado pelo Banco Central, é de que a Selic deve alcançar um patamar próximo a 9,0% ao final de 2024, patamar que deve permitir a carteira de CRI em CDI manter uma rentabilidade nominal atrativa ao longo dos próximos períodos.

Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes desse mês, cuja distribuição ocorrerá no dia 10/04/2024, 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 108% da taxa DI do período (ou 128% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%).

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
mar/24	0,90	0,90	0,83%	0,90%	108%	128%
fev/24	0,83	0,86	0,80%	0,86%	108%	126%
jan/24	0,85	0,85	0,97%	0,85%	88%	103%
dez/23	1,03	1,00	0,90%	1,00%	111%	131%
nov/23	1,01	1,05	0,92%	1,05%	114%	134%
out/23	1,24	1,05	1,00%	1,05%	105%	124%
set/23	0,84	0,84	0,97%	0,84%	87%	102%
ago/23	0,99	1,00	1,14%	1,00%	88%	103%
jul/23	0,94	0,94	1,07%	0,94%	88%	103%
jun/23	1,08	1,08	1,07%	1,08%	101%	119%
mai/23	1,04	1,04	1,12%	1,04%	93%	109%
abr/23	0,87	0,87	0,92%	0,87%	95%	111%

Cota Diária

As matrizes de sensibilidade demonstradas abaixo apresentam o 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 Hedge Fund](#), na seção "[Cota Diária](#)".

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI ao preço no mercado secundário¹

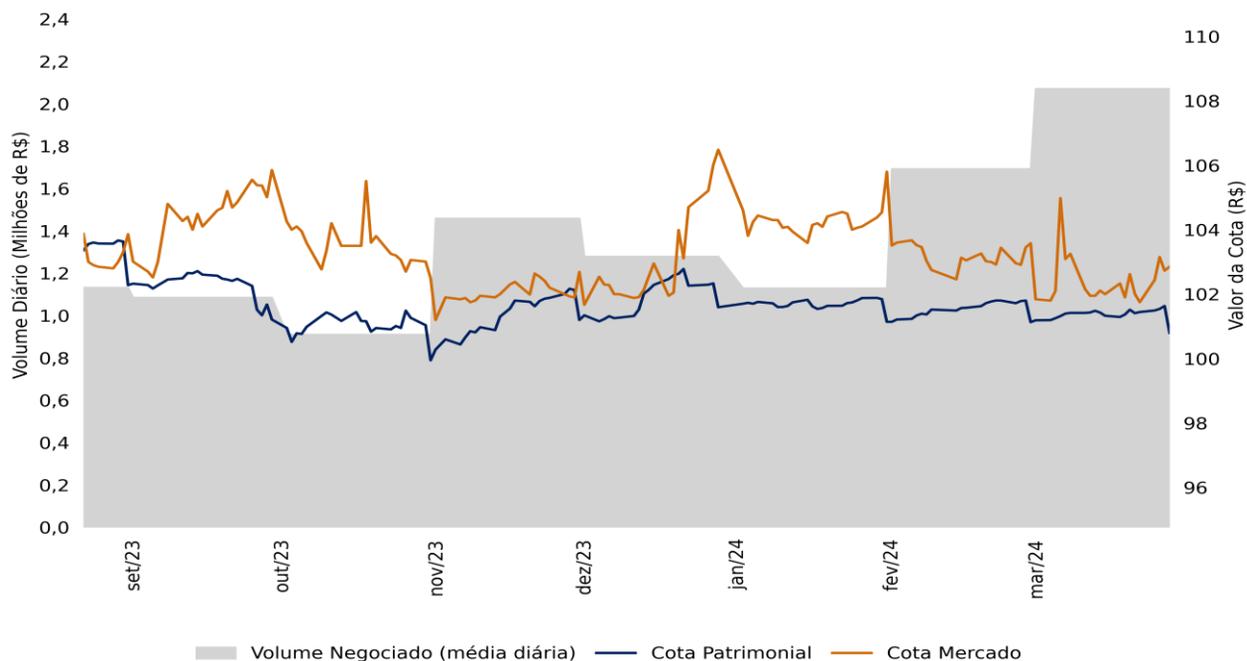
Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Spread (NTNB+)	Yield (-) Tx Adm	Spread (-) Tx Adm
100,50	10,71%	4,70%	9,51%	3,50%
101,00	10,59%	4,59%	9,39%	3,39%
101,50	10,47%	4,48%	9,27%	3,28%
102,00	10,36%	4,37%	9,16%	3,17%
102,50	10,24%	4,26%	9,04%	3,06%
103,00	10,12%	4,14%	8,92%	2,94%
103,50	10,00%	4,03%	8,80%	2,83%
104,00	9,89%	3,92%	8,69%	2,72%
104,50	9,77%	3,81%	8,57%	2,61%
105,00	9,65%	3,70%	8,45%	2,50%
105,50	9,53%	3,59%	8,33%	2,39%

*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 duration 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 dêem 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 à 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 362 (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, conseqüentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 41,43 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 2,07 milhões por dia.



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:



Carteira Atual do fundo:

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	23L2415875	Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	8,84%	61,6	60,2	2,8%
2	CRI	23F1528771	Creditas 114 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	11,11%	60,6	58,2	2,7%
3	CRI	24C2137614	Creditas 130 - Sênior	VERT	IPCA +	8,45%	8,45%	55,5	55,5	2,6%
4	CRI	23E1576858	Creditas 109 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,87%	56,6	55,2	2,6%
5	CRI	23F0918527	Creditas 111 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,94%	56,8	55,2	2,6%
6	CRI	23L1438568	Recebíveis pró-soluto II - Sr	TRUE	IPCA +	8,90%	9,06%	55,0	54,1	2,6%
7	CRI	23F0923453	Creditas 110 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,88%	55,3	53,9	2,5%
8	CRI	23I1554111	MRV Pro-Soluto 214 e 224	TRUE	IPCA +	10,70%	10,24%	54,7	53,7	2,5%
9	CRI	23E1551134	Creditas 108 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,87%	53,5	52,2	2,5%
10	CRI	23H1297198	MRV III	VERT	IPCA +	11,00%	11,67%	52,2	50,9	2,4%
11	CRI	23G1987539	Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	TRUE	IPCA +	10,00%	10,55%	51,8	50,9	2,4%
12	CRI	24C1475909	Portfólio Ed. Corporativos em São Paulo	OPEA	IPCA +	7,75%	8,00%	50,3	50,1	2,4%
13	CRI	23C1843006	MRV Pró-Soluto 153 e 154	TRUE	IPCA +	11,66%	11,29%	41,3	40,6	1,9%
14	CRI	23C1843839	MRV Pró-Soluto 153 e 154	TRUE	IPCA +	11,66%	11,29%	38,1	37,6	1,8%
15	CRI	22G0002205	BC Energia	TRUE	IPCA +	11,65%	12,20%	28,7	28,1	1,3%
16	CRI	23L0109067	Tecnisa – Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	11,18%	24,3	24,2	1,1%
17	CRI	23L0109145	Tecnisa – Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	11,21%	15,0	15,0	0,7%
18	CRI	23L0109144	Tecnisa – Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	11,20%	13,0	13,0	0,6%
19	CRI	23F0923454	Creditas 110 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	15,14%	11,4	11,2	0,5%
20	CRI	23E1576860	Creditas 109 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	15,15%	10,9	10,7	0,5%
21	CRI	23F0918777	Creditas 111 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	15,20%	10,8	10,5	0,5%
22	CRI	23E1551135	Creditas 108 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	15,15%	10,6	10,4	0,5%
23	CRI	24C2137631	Creditas 130 - Mezanino	VERT	IPCA +	10,45%	10,45%	9,8	9,8	0,5%
24	CRI	22D1068881	CD Extrema	TRUE	IPCA +	10,08%	10,26%	9,7	9,6	0,5%
25	CRI	24A2483764	Projeto Vila Prudente	TRUE	IPCA +	10,74%	11,01%	5,0	4,9	0,2%
26	CRI	23F1528772	Creditas 114 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	15,37%	4,2	4,1	0,2%
27	CRI	23H1297150	MRV III	VERT	IPCA +	11,00%	11,67%	1,0	1,0	0,0%
28	CRI	23C1221667	Estoque Residencial Curitiba	VIRG	CDI +	5,30%	5,30%	35,0	35,0	1,7%
29	CRI	22L1603918	Projeto Imobiliário Sorocaba	TRUE	CDI +	5,75%	5,75%	30,2	30,2	1,4%
30	CRI	23B0584725	Recebíveis Pró-Soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	27,0	26,3	1,2%
31	CRI	23B0584796	Recebíveis Pró-Soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	20,5	20,0	0,9%
32	CRI	23B0808932	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	19,4	19,4	0,9%
33	CRI	23B0808931	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,5	11,5	0,5%
34	CRI	23B0808933	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,2	11,2	0,5%
35	CRI	23I1554281	MRV 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	11,0	10,9	0,5%
36	CRI	23B0808928	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	9,9	9,9	0,5%
37	CRI	23B0808930	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	9,0	9,0	0,4%
38	CRI	23B0808926	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	8,0	8,0	0,4%
39	FII	ICNE11	FII Ícone	-	INCC +	13,00%	13,00%	22,8	22,8	1,1%
40	Ações	-	Carteira de ações	-	-	-	-	15,6	15,6	0,7%
41	FII	-	Carteira de FIIs	-	-	-	-	280,9	280,9	13,3%
42	Imóveis	-	Portfólio Imobiliário	-	-	-	-	218,1	218,1	10,3%
43	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	99,00%	406,2	406,2	19,2%
44	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	103,3	103,3	4,9%
Total							2.137,4	2118,9	100%	

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.

Carteira Imobiliária

SÃO LUIZ

Localização	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 - São Paulo – SP
Tipologia:	Edifício Corporativo multiusuário
Lajes:	952,63M ² , podendo ser interligado com as demais torres
Elevadores:	7 elevadores sociais modernizados com chamada antecipada e elevador de serviço independente
Andar tipo:	Planta eficiente com ótima iluminação natural com lease span de até 30 metros e previsão de banheiros adicionais e copa
Gerador:	5 geradores de 750Kva cada com tanque de 1.000l, que atende 100% das áreas comuns e privativas, incluindo ar condicionado
Heliponto:	Heliponto homologado
Automação e supervisão predial:	Central de monitoramento e segurança 24 horas, recepção independente para serviços e docas (motoboys, correio e obras)

Diferenciais do ativo

- > Ampla infraestrutura de serviços e lazer unidos por um espaçoso pátio e jardim com paisagismo Burle Marx
- > Restaurante, hortifruti e cafeteria no Térreo
- > Um marco na cidade de São Paulo, marcado pela arquitetura da época e considerado uma obra de arte para a Cidade
- > Certificação Leed Operações GOLD
- > Estrategicamente localizado em região com variedade de restaurantes e serviços a alguns metros do Shopping JK e ao lado do Parque do Povo
- > Região servida de ciclovias e transporte público, a apenas 8 minutos a pé da Estação Vila Olímpia da CPTM e a 15 minutos do Aeroporto de Congonhas



Para mais informações, acesse a página do ativo em nosso site [clikando aqui](#).

Portifólio Imobiliário

São Luiz (Torres I, II e III)

Av. Juscelino Kubitschek, 1.830,
São Paulo - SP



ABL: 13.187 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO¹:

R\$ 225.200.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

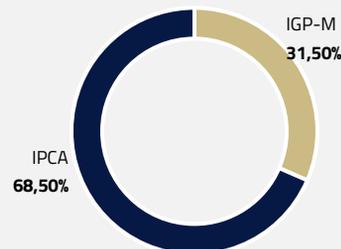
VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Rede D'or, Allpark,
Banco BMG

RECEITA POR TIPO DE CONTRATO

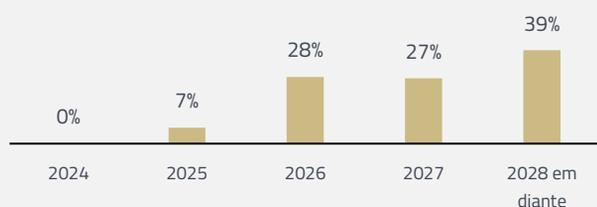


RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE

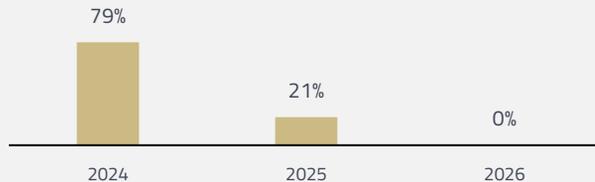


O Prazo Médio dos Contratos Firmados² pelo Fundo é de 8,89 anos. O Prazo Médio Remanescente³ dos contratos do fundo está em 4,47 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS⁴

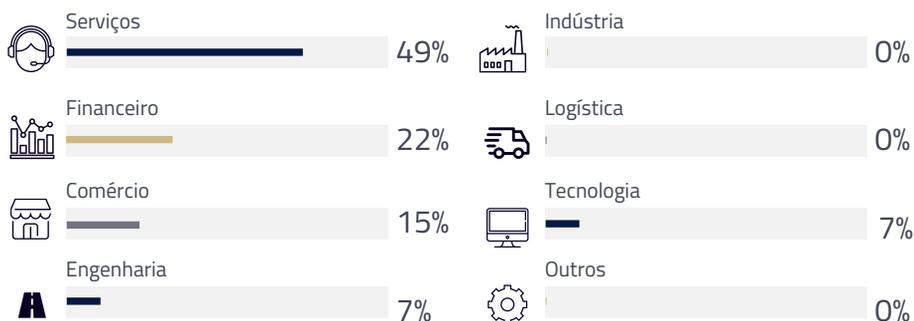


CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS⁴



DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

A carteira de imóveis do fundo possui **8 inquilinos** distribuídos entre os setores ao lado:



¹. A avaliação patrimonial dos imóveis considera a participação do Fundo no ativo e foi elaborada pela empresa Colliers International, data base Março/2024. ². Cálculo realizado levando em consideração o início e o final dos contratos firmados pelo fundo. ³. Considera a data base do relatório gerencial como inicial e a data de término da vigência contratual como final. ⁵. Percentual sobre a receita total.

Resumo dos Ativos

Tipo de ativo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
BC Energia	-	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 pelo grupo BC Energia, que atua no setor de energia desde 2014 e conta com 20 unidades de geração distribuída, sendo 12 já operacionais com capacidade instalada total de 18,4 MWp. O CRI conta com as garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos, Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Fundo de reserva e Aval do sócio. A estrutura da operação também conta com covenants nos projetos.	Aval, AF de quotas, AF de equipamentos, FR e CF
Creditas 108, 109, 110, 111 e 114	Vários	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRIs são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação
Desenvolvimento CD Extrema	MG	A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Itapeva-MG, cidade próxima a Extrema-MG. O CRI tem como garantias: (i) alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) cessão fiduciária de recebíveis futuros; (iii) alienação fiduciária de cotas da SPE; (iv) e fundo de reserva. A série adquirida tem natureza júnior na operação.	AF, CF, AF de cotas e FR
Estoque Residencial Curitiba	PR	O CRI é baseado em um estoque pronto de uma incorporadora e construtora de altíssimo padrão atuante na cidade de Curitiba – PR. A empresa devedora tem mais de 40 anos de mercado e possui marca renomada na região em que opera. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de unidades prontas, Cessão fiduciária futura da venda de unidades, um fundo de reserva e aval corporativo e dos sócios pessoas físicas.	Aval, AF, CF e FR
Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	SP	CRI baseado no estoque residencial de três projetos de alto padrão localizados nos bairros Jardins, Vila Madalena e Chácara Klabin em São Paulo – SP. Os projetos foram realizados por uma incorporadora experiente no mercado de São Paulo e com histórico de obras bem sucedidas. A operação conta com as garantias de Aval da Holding do grupo e dos sócios, Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária das unidades em estoque e um Fundo de Reserva.	Aval, AF, CF, AF de Cotas e FR
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

* 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

Tipo de Ativo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
MRV Pró-Soluto 153 e 154	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza subordinada e 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
MRV Pró-Soluto 214 e 224	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pró-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
Projeto Imobiliário Sorocaba	SP	Operação para financiar a construção de um empreendimento residencial na cidade de Sorocaba – SP. O CRI conta com as garantias de Alienação fiduciária de quotas do projeto, Cessão fiduciária dos Recebíveis do projeto, Alienação Fiduciária de unidades futuras do projeto, Alienação Fiduciária de imóveis prontos e Aval dos Sócios da empresa devedora.	AF de quotas, CF, AF e Aval
Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	PR e MT	A operação é baseada na aquisição de terrenos para a construção de projetos residenciais de alto padrão nas cidades de Campo Grande - MS e Maringá - PR. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária dos terrenos dos Projetos, Alienação Fiduciária das eventuais unidades remanescentes após a entrega e quitação do plano empresário, Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos e Fiança dos acionistas e do grupo.	AF, CF e Fiança
Recebíveis Pró-Soluto I	-	O CRI é baseado em uma carteira de créditos Pró-Soluto 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
FII Ícone	SP	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.	-

* 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

Tipo de Ativo

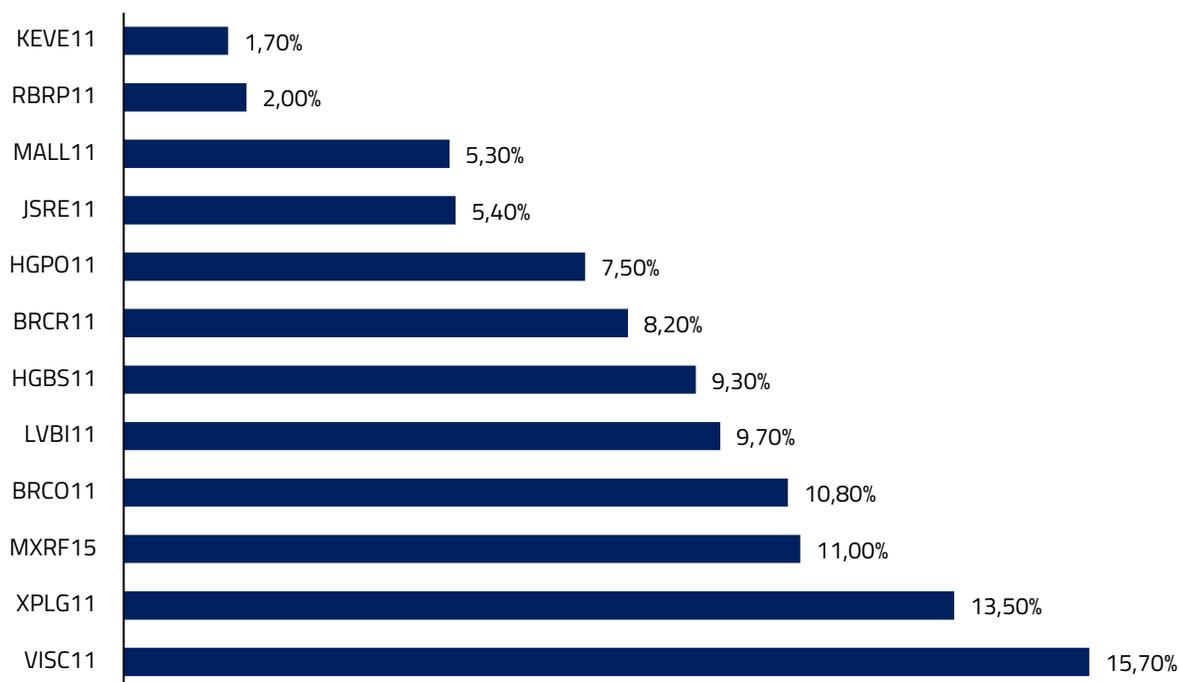
Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
Ed. E-Tower	SP	CRI para financiar a aquisição de cotas de um fundo imobiliário que detém lajes corporativas no Ed. E-Tower por um fundo de investimento imobiliário listado na B3. O ativo tem uma tipologia AAA e está localizado na Vila Olímpia em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas do FII E-Tower, Cessão Fiduciária dos dividendos do FII e Cessão Fiduciária de contratos de locação de outros dois ativos detidos pelo fundo devedor.	AF de cotas e CF
Projeto Jardim das Perdizes	SP	O CRI é lastreado na aquisição de CEPACs pela Windsor, proprietária do projeto Jardim das Perdizes, localizado em São Paulo capital. Os projetos desenvolvidos no micro bairro tiveram ótima velocidade de comercialização e patamar de vendas. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de terrenos, Alienação Fiduciária de CEPACs e Aval dos sócios..	AF de terrenos, AF de CEPACs e Aval
Projeto Vila Prudente	SP	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
Recebíveis pró-soluto II - Sr	Vários	O CRI é baseado em uma carteira de créditos pró-soluto 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
Portfólio Ed. Corporativos em São Paulo	SP	O CRI em questão é relacionado ao financiamento da aquisição de um portfólio de cinco edifícios corporativos localizados em São Paulo por um Fundo de Investimento Imobiliário. Os imóveis incluem o Ed. Brazilian Financial Center (BFC), o Ed. Cidade Jardim, o Ed. Burity, o Ed. Transatlântico e o Ed. Volkswagen, todos com bons níveis de ocupação. As garantias da operação incluem a Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de recebíveis provenientes dos contratos de locação dos imóveis e um Fundo de Reserva. Por fim, destacamos que a operação conta com um Loan-to-Value (LTV) confortável, de 59%.	AF, CF e FR

* 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.

Carteira de FII:

Em dez/23, nossa carteira de cotas de FII apresentava os seguintes ativos:

	TICKER	FUNDO	SETOR	SALDO (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA DE FII
1	VISC11	Vinci Shopping Centers FII	Shoppings	18,5	15,7%
2	XPLG11	XP Log FII	Galpões Logísticos	15,9	13,5%
3	MXRF15	Maxi Renda FII	CRI	13,0	11,0%
4	BRCO11	Bresco Logística FII	Galpões Logísticos	12,7	10,8%
5	LVBI11	FII VBI Logístico	Galpões Logísticos	11,4	9,7%
6	HGBS11	Hedge Brasil Shopping FII	Shoppings	10,9	9,3%
7	BRCR11	BTG Pactual Corporate Fund FII	Escritórios	9,7	8,2%
8	HGPO11	CSHG Prime Offices FII	Escritórios	8,8	7,5%
9	JSRE11	JS Real Estate Multigestão FII	Escritórios	6,3	5,4%
10	MALL11	Malls Brasil FII	Shoppings	6,2	5,3%
11	RBRP11	RBR Properties FII	Escritórios	2,3	2,0%
12	KEVE11	Kinea Even II FII	Residencial	2,0	1,7%
				117,8	100%



Carteira de Ações:

Em dez/23, nossa carteira de ações apresentava os seguintes ativos:

	TICKER	Empresa	SETOR	SALDO (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	MDNE3	Moura Dubeux Engenharia S.A.	Residencial	2,53	30%
2	MRVE3	MRV Engenharia S.A.	Residencial	5,89	70%
				8,42	100%

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

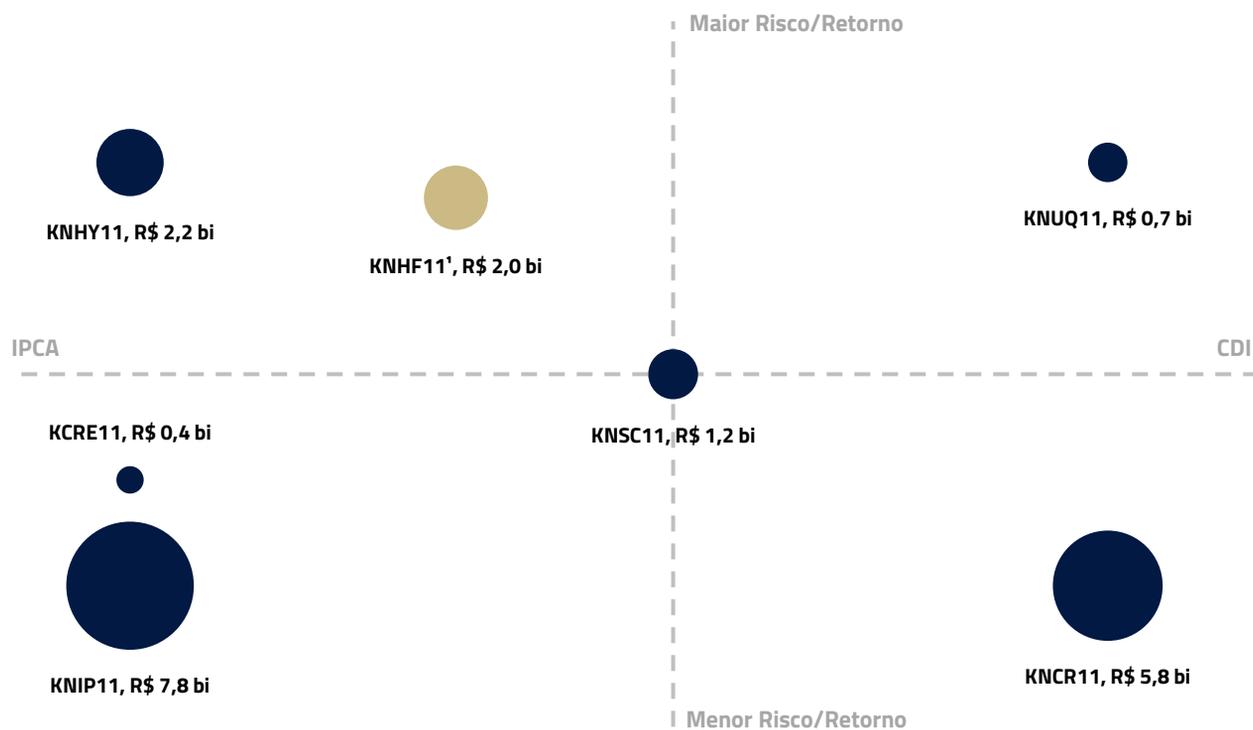
KNHY11

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\$20,0 bi)



*Fundo 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.