

CNPJ: 42.754.342/0001-47

KNHF11

Kinea Hedge Fund

Abril 2025

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, Imóveis, Ações e Projetos de Desenvolvimento.**

R\$ 1,94 bilhão

Patrimônio líquido

R\$ 98,55

Cota patrimonial em 30/04/25

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.

45.333

Número de cotistas

R\$ 90,79

Cota mercado em 30/04/25

Posição ao final do Período

Ao fim de abril, o Kinea Hedge Fund apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 64,0% em CRI, 13,2% em cotas de FII, 29,1% em Imóveis, 1,0% em Ações, 8,2% em LCI e 3,4% em instrumentos de caixa. Destacamos que as posições de LCI e Caixa estão em grande parte comprometidas com as parcelas subsequentes da aquisição de Imóveis. Para mais detalhes, favor consultar a seção "Provisão de Valores a Pagar".

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média MTM
CRI	19,7%	CDI +	3,62%
CRI	44,3%	Inflação +	12,20%
Cotas de FII	13,2%	-	-
Imóveis	29,1%	-	-
Ações	1,0%	-	-
LCI	8,2%	%CDI	97% Isento de IR
Caixa	3,4%	%CDI	100% (-) IR
Total	119,0%		

Dividendos a pagar

R\$ 0,95/cota

em 13/05/25

* 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

Principais movimentações na carteira de CRI

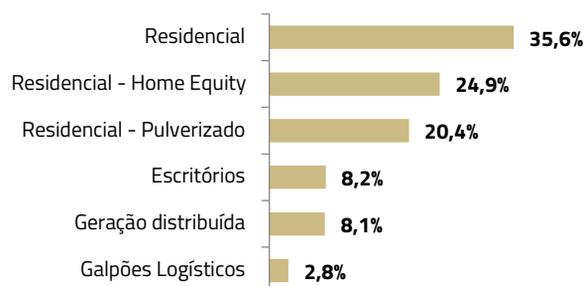
Em abril, realizamos o investimento em duas novas operações no volume total de R\$ 68,8 milhões. A carteira completa de CRI está disponível na seção “Carteira Atual do Fundo” desse relatório. Seguem abaixo mais informações das aquisições deste mês:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
GS Souto III	38,0	IPCA + 12,00%	A operação, que contou com o auxílio e expertise do time de Infraestrutura da Kinea na sua avaliação e construção, é baseada no financiamento de projetos de centrais geradoras de energia instaladas pelo Grupo GS Souto, companhia especializada no segmento de construção, operação e desenvolvimento de unidades de geração de energia, com bom histórico. A estrutura conta com fortes mecanismos de controle, dentre eles uma cobertura mínima de 120% do valor das parcelas mensais durante o período de amortização do CRI e fundo de juros para o período pré-operacional. Além disso, o CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de o FIP-IE, Alienação Fiduciária de Ações das SPEs relacionadas aos projetos e (ii) de equipamentos utilizados, (iii) Cessão Fiduciária de Contratos de Geração Distribuída e (iv) de Locação e (v) Fiança dos sócios da devedora e de outras empresas do mesmo grupo econômico.	AF, AF de Cotas, CF e Fiança
Creditas 154 – Sr A	15,4	IPCA + 8,64%	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 154 – Sr B	10,8	IPCA + 9,93%		
Creditas 154 – Mezanino	4,6	IPCA + 13,03%		

Resumo da Carteira de CRI

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição
CRI	19,7%	CDI +	3,62%	3,67%
CRI	44,3%	Inflação +	12,20%	10,36%
Total	64,1%			

* 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



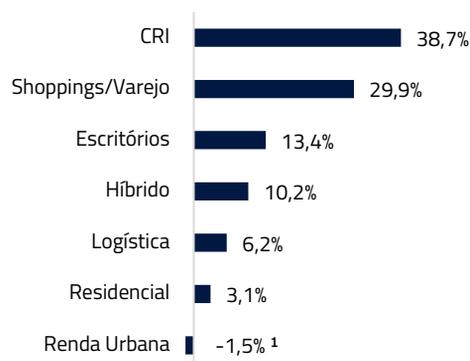
Principais movimentações na carteira de Imóveis

Em março, concluímos a locação do último andar vago no Edifício São Luiz para a A5X, uma nova bolsa de valores brasileira especializada em derivativos. Com essa movimentação, o portfólio de ativos físicos do Fundo atingiu 100% de ocupação.

Principais movimentações na carteira de FII

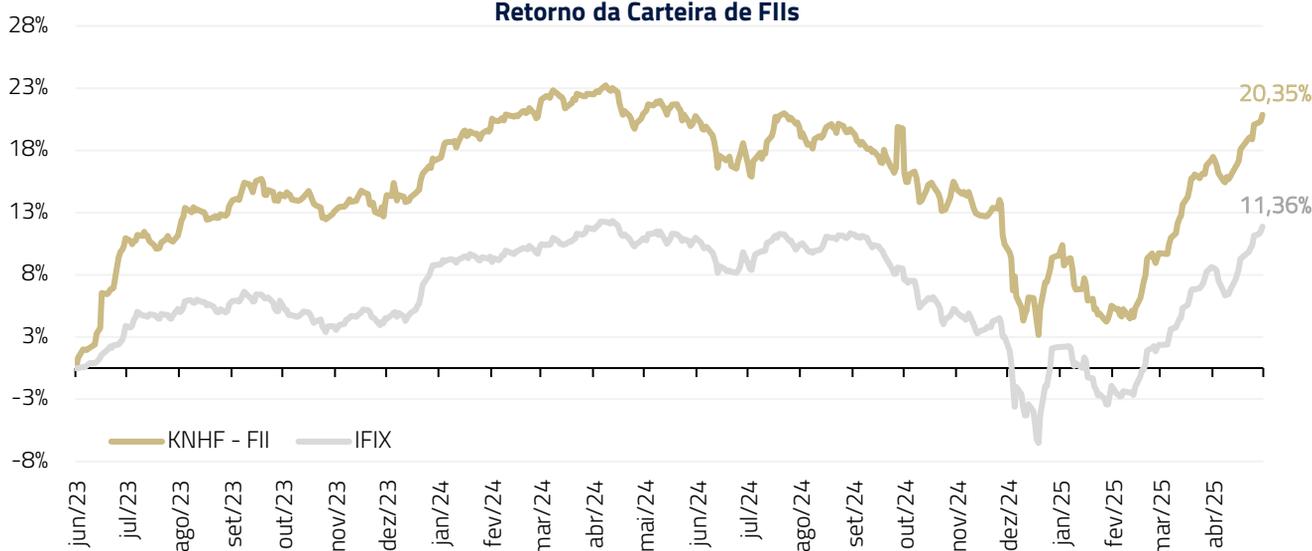
Em abril, as posições de FIIs do KNHF tiveram um retorno ponderado de 3,10%, comparado a 3,01% do IFIX. No acumulado de 2025, o retorno foi de 10,37%, enquanto o IFIX registrou 9,52%. O KNHF encerrou março com R\$ 238,9 milhões em FIIs, representando 12,5% do patrimônio líquido do fundo. Nas movimentações do mês, compramos R\$ 2,6 milhões (0,14% do PL) em FIIs dos segmentos de Escritórios, Logística e Renda Urbana, e vendemos R\$ 2,4 milhões (0,13% do PL) em CRI.

Carteira de FIIs por Segmento



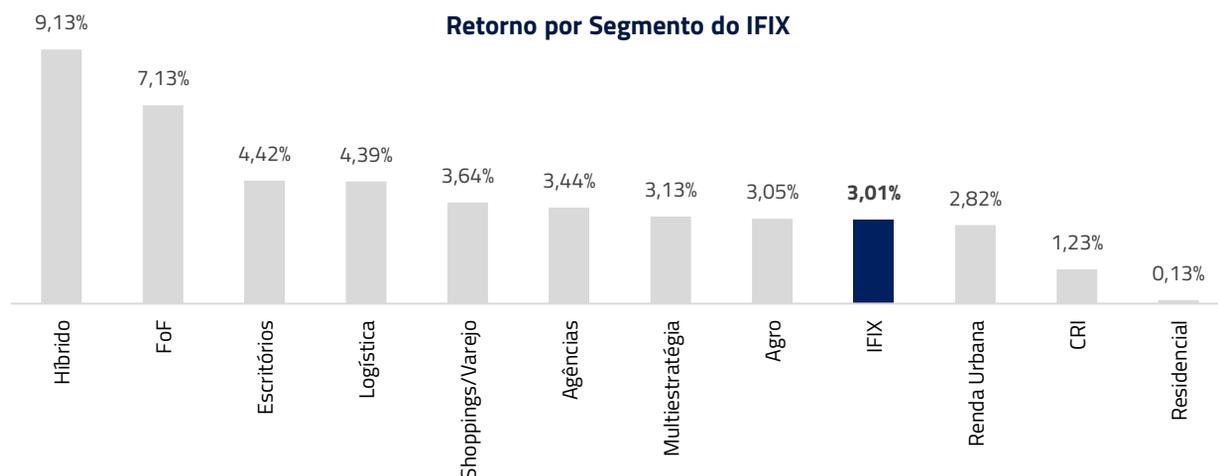
¹ Exposições menor que zero indicam posições vendidas

Retorno da Carteira de FIIs



O gráfico "Retorno por segmento do IFIX" revela uma performance positiva em todos os segmentos, que é característica de momentos de melhora de mercado. Os segmentos de Tijolo – Híbrido, Logística, Escritórios, Shoppings – e FoF tiveram maior alta em abril. Os fundos de CRI tiveram uma performance comparativa pior, apesar de positiva.

Retorno por Segmento do IFIX



Em abril, os Estados Unidos anunciaram tarifas recíprocas de importação significativas que visam frear o avanço industrial da China e de seus satélites produtivos. Países do continente asiático foram os que sofreram os maiores aumentos de tarifas; porém, estas impactaram diversas outras geografias, como a União Europeia, Reino Unido e Américas. Não apenas surpreende o nível e a abrangência das tarifas, mas também a maneira brusca e desordenada como foram comunicadas e implementadas. O anúncio das tarifas resultou na queda de bolsas globais, na alta dos juros americanos e na desvalorização do dólar (DXY), de maneira concomitante.

A elevação das tarifas, que estava programada para o dia 9 de abril, foi suspensa por 90 dias para todos os países, exceto a China. A tarifa mínima de 10% e a tarifa de 25% para setores específicos, como aço, alumínio e indústria automotiva, foram mantidas. A suspensão temporária da aplicação das tarifas foi positiva para as bolsas, sendo vista como um recuo do governo norte-americano diante das pressões internas. Vale lembrar que as tarifas desorganizam as cadeias de produção industrial e aumentam os custos de produção para as empresas, já que tais cadeias têm uma integração global relevante.

O mercado brasileiro mostrou resiliência neste ambiente por ser uma economia relativamente fechada ao comércio internacional. Os juros brasileiros fecharam em relação aos juros norte-americanos, o real flutuou sem uma tendência clara e terminou o mês próximo a R\$ 5,70, e a bolsa brasileira teve performance positiva de 3,69%. Apesar do baixo grau de abertura da economia do Brasil, a perspectiva de desaceleração da atividade global deve coincidir com um ambiente interno de juros elevados e menor impulso fiscal, resultando em uma desaceleração da economia a partir do segundo trimestre, com o PIB rodando em zero na margem. A desaceleração da atividade global contribui para uma desinflação doméstica, via queda do petróleo e de outras commodities industriais. Nessa situação de atividade mais fraca e desinflação doméstica, entendemos que o banco central deve finalizar o ciclo de alta em breve mantendo a SELIC próxima a 15%. Acreditamos que o ciclo de corte de juros pode estar mais perto do que o mercado espera, apesar de apostarmos em um nível de juros ainda em patamar restritivo.

Não há novidades na parte fiscal brasileira, dado que os desafios persistem e, neste período pré-eleitoral, o governo não deve endereçá-los. A inércia nesta frente fiscal associada a uma eleição disputada, mantém nossa postura de cautela na composição do portfólio de Cotas de Fundos Imobiliários, sem apostar em uma melhora significativa de mercado.

Operações Compromissadas Reversas

O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRI. Essas operações compromissadas permitem maior flexibilidade e dinamismo na alocação de recursos. Dessa maneira, acreditamos que os instrumentos são produtivos para o processo de gestão. Vale destacar que as operações possuem prazo longo de vencimento e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo do fundo e custo. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 8,2% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

Sensibilidade da Carteira ao Valor no Mercado Secundário

Em março, o fundo encerrou o mês em R\$ 90,79 por cota, o que representa um deságio de 7,9% em relação a cota de encerramento. Apenas como referência, segue a sensibilidade dos investimentos do KNHF para uma gama de valores da cota no mercado secundário.

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI					Sensibilidade do valor do m ² da carteira de imóveis		Sensibilidade do Upside Potencial da Carteira de FIIs*	
Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Yield (IPCA +) (-) Tx Adm	Spread (CDI +) (-) Tx Adm	R\$ / m ²	%		
88,00	15,09%	7,22%	13,89%	6,02%	20.197	32,1%		
88,50	14,95%	7,05%	13,75%	5,85%	20.312	31,3%		
89,00	14,81%	6,88%	13,61%	5,68%	20.427	30,6%		
89,50	14,68%	6,71%	13,48%	5,51%	20.542	29,9%		
90,00	14,54%	6,54%	13,34%	5,34%	20.656	29,1%		
90,50	14,40%	6,37%	13,20%	5,17%	20.771	28,4%		
91,00	14,27%	6,20%	13,07%	5,00%	20.886	27,7%		
91,50	14,13%	6,02%	12,93%	4,82%	21.001	27,0%		
92,00	13,99%	5,85%	12,79%	4,65%	21.115	26,3%		
92,50	13,86%	5,68%	12,66%	4,48%	21.230	25,7%		
93,00	13,72%	5,51%	12,52%	4,31%	21.345	25,0%		

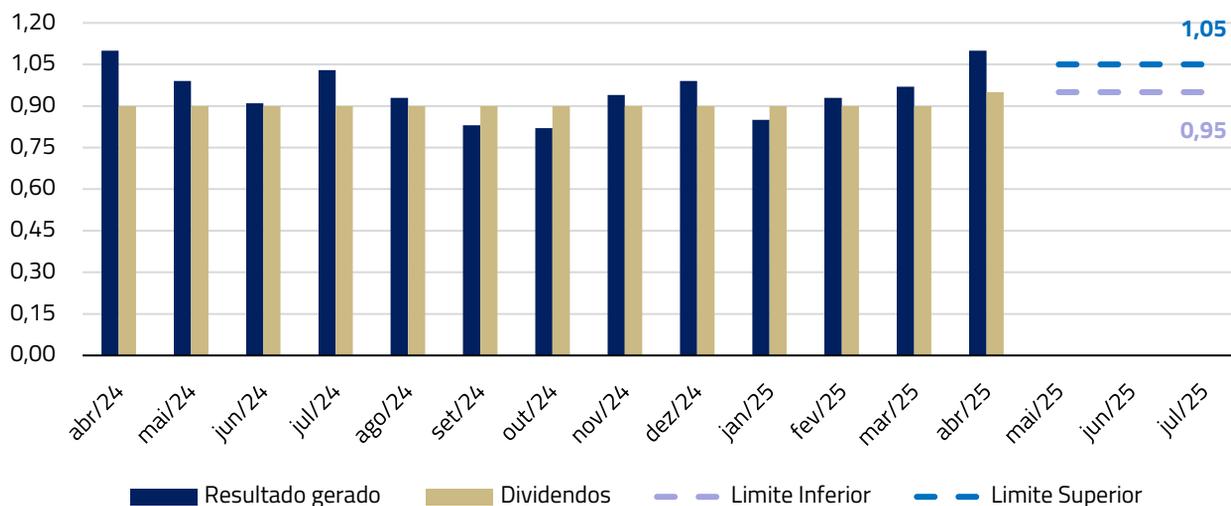
* Considera apenas o valor dos escritórios

** Upside Potencial da Carteira de FIIs: Cálculo de valorização entre a cota de mercado do KNHF11 e cota potencial do KNHF11 considerando a marcação dos FIIs da carteira do Fundo aos seus respectivos valores patrimoniais.

Esses dados são atualizados diariamente na página do [Kinea Hedge Fund](#), na seção “[Cota Diária](#)”.

Linearização dos dividendos

Considerando a abordagem multiestratégica do nosso fundo, seguimos uma política de linearização dos dividendos distribuídos pelo KNHF. O objetivo é atenuar possíveis impactos na distribuição decorrentes de fatores macroeconômicos ou externos ao fundo. Por conta disso, a reserva acumulada não distribuída de resultados do fundo terminou em R\$ 0,62 por cota. Segue um valor indicativo dos dividendos esperados do fundo para os próximos 3 meses¹:



¹ Projeções baseadas nas curvas atuais de mercado para CDI e nas projeções da ANBIMA para o IPCA

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)	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25
(+) Resultado CRI	14,1	13,1	15,3	14,0	12,5	13,2	12,1	14,8	15,6	12,9	13,9	17,2
(+) Resultado Imóveis	1,4	2,2	2,5	2,3	2,2	2,5	2,3	2,7	3,6	3,8	3,2	3,4
(+) Resultado FII	2,4	2,2	2,1	1,6	1,2	-0,2	3,5	1,5	-3,1	0,4	1,2	2,0
(-) Resultado LCI	2,5	1,8	1,8	1,7	1,7	1,4	0,4	0,5	0,6	0,5	0,5	-0,2
(+) Resultado Instr. Caixa	0,4	0,6	0,9	0,9	1,0	1,6	1,9	1,9	1,8	2,5	1,8	0,9
(+/-) Outras Receitas e Despesas	-1,3	-2,0	-2,4	-2,2	-2,2	-2,3	-1,8	-1,9	-1,9	-1,8	-1,6	-1,7
Resultado Líquido	19,5	17,9	20,2	18,2	16,3	16,2	18,4	19,5	16,6	18,3	19,0	21,6
Distribuição no mês	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	18,7

Resultado por cota (R\$)	0,99	0,91	1,03	0,93	0,83	0,82	0,94	0,99	0,85	0,93	0,97	1,10
Distribuição por cota (R\$)	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95

Resultado Gerado no mês

R\$ 1,10/cota

Resultado Distribuído no mês

R\$ 0,95/cota

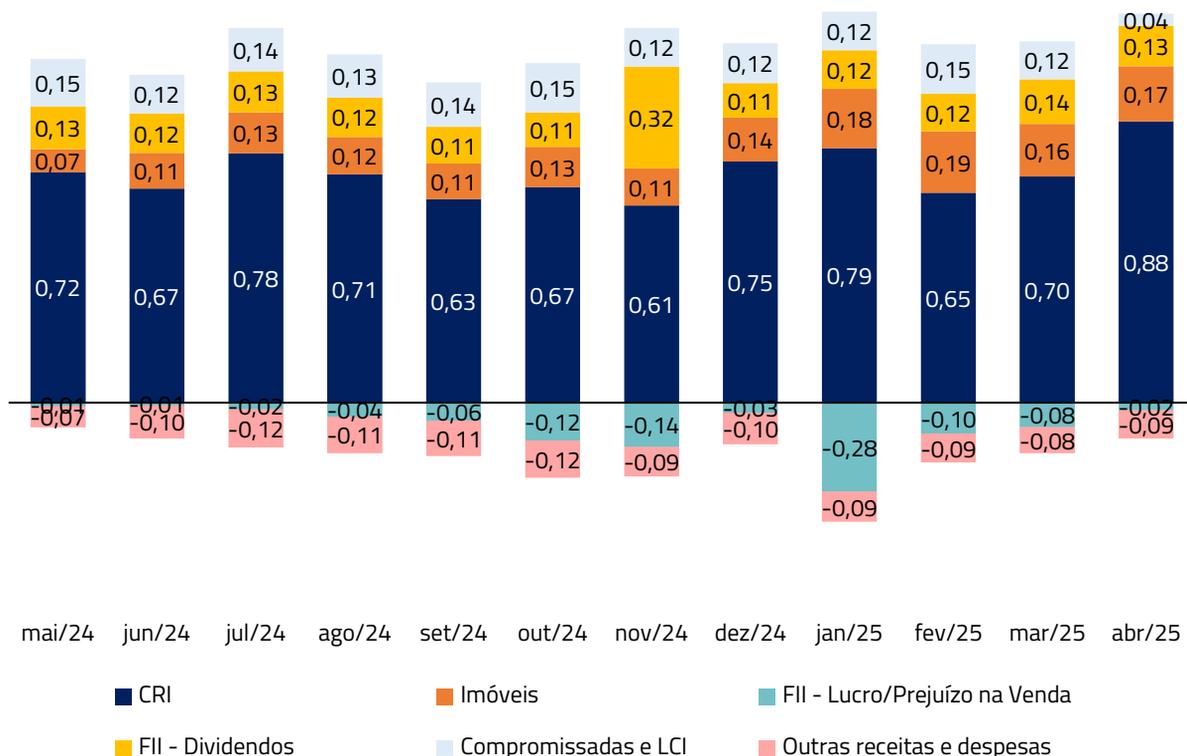
Reserva Acumulada não distribuída

R\$ 0,62/cota

Para uma melhor orientação dos investidores, informamos 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 abril (a serem distribuídos aos investidores em maio) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de janeiro (0,16%) e fevereiro (1,31%, a qual foi excepcionalmente alta, impactada por elevações nos grupos de Habitação, Educação e Alimentação). Os analistas econômicos indicam que o cenário de inflação permanece incerto, com pressões altistas vindas das incertezas fiscais, incentivos ao consumo e outros fatores domésticos, apesar da redução da pressão oriunda depreciação do câmbio. Tendo como referência o último relatório divulgado pelo Boletim Focus, nota-se que a mediana das projeções dos economistas de mercado para o IPCA de 2025 se encontra em 5,53%, uma pequena redução frente à projeção do último mês após sucessivas revisões para cima nas expectativas de mercado.

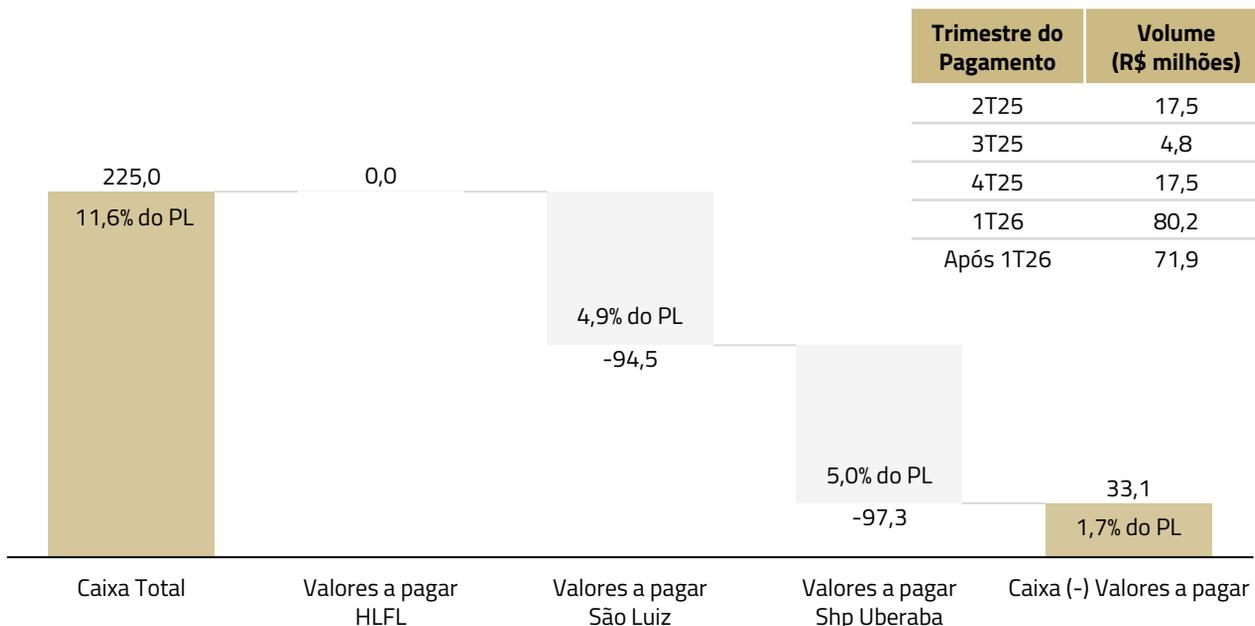
Já o resultado da parcela de CRI pós-fixados (ou seja, indexados ao CDI) beneficiou-se do patamar elevado da Selic. Na reunião do Copom realizada na segunda metade do de março foi deliberada uma elevação de 1,00 ponto percentual na taxa básica de juros, atingindo 14,25% ao ano. O resultado do Fundo no mês de abril capturou integralmente este patamar mais elevado de juros. Já no início do maio ocorreu uma nova reunião do Copom, tendo sido deliberado por um incremento menor, de 0,50 ponto percentual, atingindo o nível de 14,75% ao ano, patamar que impactará positivamente os rendimentos dos próximos meses. De maneira geral, os agentes de mercado avaliam que estamos nos aproximando do final do ciclo de aumentos da Selic, com novos sinais de desaceleração na atividade econômica tendo sido divulgados ao longo das últimas semanas. Ao mesmo tempo, nos vemos diante de um aumento da incerteza externa em decorrência das medidas tarifárias impostas pelo governo americano e seus desdobramentos, com possíveis efeitos desinflacionários no Brasil. Os movimentos futuros do Banco Central levarão em conta a defasagem dos efeitos da política monetária e a necessidade de maior cautela diante do aumento da incerteza que vigora no atual momento de mercado. No que se refere à carteira do Fundo, destacamos que a mesma permanece saudável, não havendo nenhum evento negativo de crédito no portfólio.

Resultado por Cota



Provisões de Valores a Pagar

Destacamos que os instrumentos de caixa líquidos dos valores a pagar, referentes às aquisições do Ed. São Luiz e do Shp. Uberaba, são de R\$ 33,1 milhões (1,7% do PL do fundo). Salientamos também que realizamos em abril o pagamento da última parcela do Ed. HLFL.



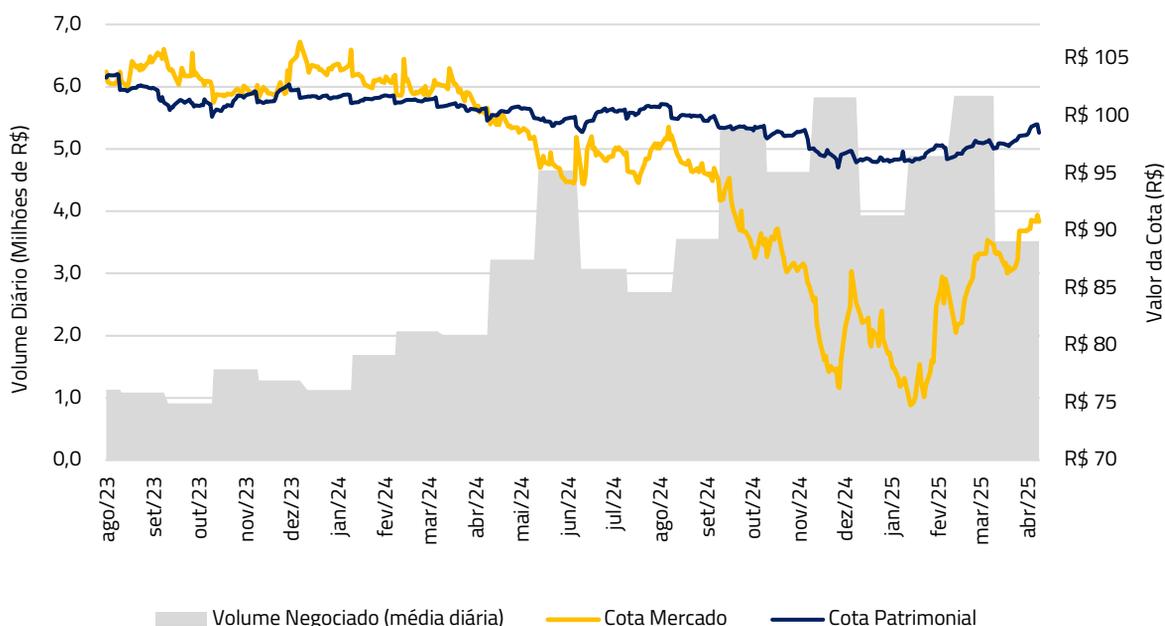
Distribuição de Dividendos

Os dividendos referentes a abril, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/05/2025, são de R\$ 0,95 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,94% considerando a cota média de ingresso de R\$ 101,18, que corresponde a 89% da taxa DI do período (105% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%).

Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 101,18			
Período	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Rent. Fundo	Taxa DI	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
abr/25	1,10	0,95	0,94%	1,06%	89%	105%
mar/25	0,97	0,90	0,89%	0,96%	93%	109%
fev/25	0,93	0,90	0,89%	0,99%	90%	106%
jan/25	0,85	0,90	0,89%	1,01%	88%	104%
dez/24	0,99	0,90	0,89%	0,93%	96%	113%
nov/24	0,94	0,90	0,89%	0,79%	112%	132%
out/24	0,82	0,90	0,89%	0,93%	96%	113%
set/24	0,83	0,90	0,89%	0,83%	107%	125%
ago/24	0,93	0,90	0,89%	0,87%	103%	121%
jul/24	1,03	0,90	0,89%	0,91%	98%	115%
jun/24	0,91	0,90	0,89%	0,79%	113%	133%
mai/24	0,99	0,90	0,89%	0,83%	107%	126%

Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 70,41 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 3,52 milhões por dia.



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 night group, 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 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.

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	BROF - Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	10,56%	62,5	57,2	2,5%
2	CRI	24C1475909	VGRI - Escritórios SP	OPEA	IPCA +	7,75%	9,71%	53,6	48,9	2,1%
3	CRI	23H1297198	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	12,07%	49,4	47,9	2,1%
4	CRI	23F1528771	Creditas - 114	VERT	IPCA +	10,50%	12,74%	48,9	42,6	1,8%
5	CRI	23E1551134	Creditas - 108	VERT	IPCA +	10,50%	12,60%	45,6	40,1	1,7%
6	CRI	24C1988647	GS Souto II	TRUE	IPCA +	11,00%	12,58%	41,9	39,0	1,7%
7	CRI	24J3451435	GS Souto III	OPEA	IPCA +	12,00%	10,78%	38,3	38,7	1,7%
8	CRI	23F0923453	Creditas - 110	VERT	IPCA +	10,50%	12,61%	43,5	38,2	1,7%
9	CRI	23I1554111	MRV pro-soluto 214	TRUE	IPCA +	10,70%	13,58%	39,3	37,2	1,6%
10	CRI	23G1987539	Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	TRUE	IPCA +	10,00%	12,60%	37,3	35,0	1,5%
11	CRI	23E1576858	Creditas - 109	VERT	IPCA +	10,50%	12,74%	40,1	35,0	1,5%
12	CRI	24C2137614	Creditas - 130	VERT	IPCA +	8,45%	11,56%	42,8	34,5	1,5%
13	CRI	23F0918527	Creditas - 111	VERT	IPCA +	10,50%	12,67%	39,0	34,2	1,5%
14	CRI	23L1438568	Recebíveis pro-soluto II	TRUE	IPCA +	8,90%	12,42%	35,7	34,1	1,5%
15	CRI	22G0002205	BC Energia	TRUE	IPCA +	11,65%	13,24%	29,0	26,7	1,2%
16	CRI	23L0109067	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,14%	25,7	24,8	1,1%
17	CRI	23L1773235	BLOG - CDs Nordeste	TRUE	IPCA +	8,75%	10,03%	26,2	24,8	1,1%
18	CRI	23C1843006	MRV pro-soluto 153	TRUE	IPCA +	11,66%	14,68%	24,7	23,5	1,0%
19	CRI	23C1843839	MRV pro-soluto 154	TRUE	IPCA +	11,66%	14,67%	22,9	21,8	0,9%
20	CRI	21E0407810	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	7,99%	8,63%	19,3	16,7	0,7%
21	CRI	23L0109145	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	11,56%	16,3	15,9	0,7%
22	CRI	25D3754131	Creditas - 154 Sr A	VERT	IPCA +	8,64%	8,64%	15,4	15,4	0,7%
23	CRI	23L0109144	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,00%	13,8	13,3	0,6%
24	CRI	24D2944088	Bemol – Home Equity	PROV	IPCA +	9,00%	10,24%	13,5	12,8	0,6%
25	CRI	23E1576860	Creditas - 109	VERT	IPCA +	14,80%	17,05%	13,3	11,9	0,5%
26	CRI	23F0918777	Creditas - 111	VERT	IPCA +	14,80%	17,05%	13,2	11,8	0,5%
27	CRI	23F0923454	Creditas - 110	VERT	IPCA +	14,80%	17,05%	12,2	10,9	0,5%
28	CRI	22D1068881	BlueCap - CD Itapeva	TRUE	IPCA +	10,08%	12,37%	11,4	10,8	0,5%
29	CRI	25D3754174	Creditas - 154 Sr B	VERT	IPCA +	9,93%	9,93%	10,8	10,8	0,5%
30	CRI	24C2137631	Creditas - 130	VERT	IPCA +	10,45%	9,24%	7,3	7,9	0,3%
31	CRI	23E1551135	Creditas - 108	VERT	IPCA +	14,80%	16,97%	7,2	6,5	0,3%
32	CRI	24A2483764	Projeto Vila Prudente	TRUE	IPCA +	10,74%	13,62%	5,0	4,7	0,2%
33	CRI	25D3754133	Creditas - 154 Mz	VERT	IPCA +	13,03%	13,03%	4,6	4,6	0,2%
34	CRI	23F1528772	Creditas - 114	VERT	IPCA +	14,80%	17,05%	3,1	2,8	0,1%
35	CRI	24K1813066	Buriti - Loteamentos	VIRG	CDI +	2,75%	2,75%	73,7	73,7	3,2%
36	CRI	24L2031346	Trisul - Projeto Indianópolis	VERT	CDI +	2,00%	2,00%	63,1	63,1	2,7%
37	CRI	23C1221667	Estoque residencial Curitiba	VIRG	CDI +	5,30%	5,30%	34,3	34,3	1,5%
38	CRI	22L1603918	Projeto Imobiliário Sorocaba	TRUE	CDI +	5,75%	5,75%	31,5	31,5	1,4%
39	CRI	24C1693601	São Benedito - Harissa	BARI	CDI +	3,40%	2,74%	31,1	31,3	1,4%
40	CRI	25C4767379	MRV pro-soluto 429	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	28,3	28,3	1,2%
41	CRI	23B0808932	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	20,9	20,9	0,9%
42	CRI	23B0584725	Recebíveis pro-soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	20,2	19,8	0,9%
43	CRI	23B0584796	Recebíveis pro-soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	15,3	15,0	0,7%
44	CRI	23B0808933	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,7	11,7	0,5%
45	CRI	23B0808931	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,6	11,6	0,5%

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 Atual do fundo:

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
46	CRI	23B0808928 Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	10,6	10,6	0,5%
47	CRI	23B0808930 Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	10,5	10,5	0,5%
48	CRI	23B0808926 Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	9,0	9,0	0,4%
49	CRI	2311554281 MRV pro-soluto 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	7,9	7,8	0,3%
50	CRI	24A2477852 Projeto Freguesia do Ó	TRUE	CDI +	4,82%	3,95%	2,3	2,3	0,1%
51	CRI	23H3942620 MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,22%	0,8	0,8	0,0%
52	FII	- ICNE11	-	-	-	-	18,1	18,1	0,8%
53	FII	- Carteira de FIIs	-	-	-	-	169,5	169,5	7,3%
54	FII	- FIIs - Gestão Kinea	-	-	-	-	86,6	86,6	3,8%
55	Ações	- Carteira de ações	-	-	-	-	19,8	19,8	0,9%
56	Imóveis	- Carteira de imóveis	-	-	-	-	563,7	563,7	24,4%
57	LCI	- LCI	-	%CDI	-	96,87%	159,2	159,2	6,9%
58	Cx.	- Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	65,9	65,9	2,9%
Total							2.378,6	2.306,2	100,0%

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:





Kinea Investimentos
37,5 mil inscritos

Gostaríamos de destacar que adicionamos um Dashboard interativo dos fundos no nosso site, onde podem ser encontradas diversas informações úteis da carteira e dos Fundos. Segue Link abaixo:



Kinea
uma empresa 

[Dashboard Interativo](#)

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.

Portfólio Imobiliário

São Luiz (Torres I, II e III)

Av. Juscelino Kubitschek, 1.830,
São Paulo - SP



ABL: 15.083 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO¹:

R\$ 259.400.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

VACÂNCIA FÍS.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Rede D'or,
Allpark, Banco BMG

PARTICIPAÇÃO: 28,5%

HL Faria Lima

Avenida Horácio Lafer, 160
São Paulo - SP



ABL: 3.163 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO¹:

R\$ 148.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

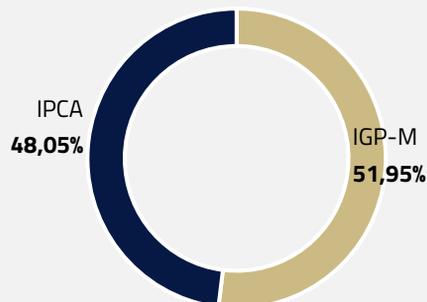
VACÂNCIA FIN.: 0,00%

VACÂNCIA FÍS.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Siguller Guff, Track
Capital, Super Empreendimentos
e Participações

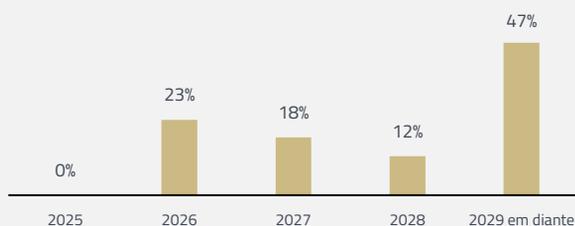
PARTICIPAÇÃO: 51%

RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE

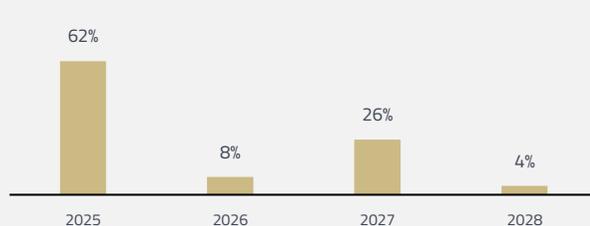


O Prazo Médio dos Contratos Firmados² pelo Fundo é de 7,27 anos. O Prazo Médio Remanescente³ dos contratos do fundo está em 3,62 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS⁴

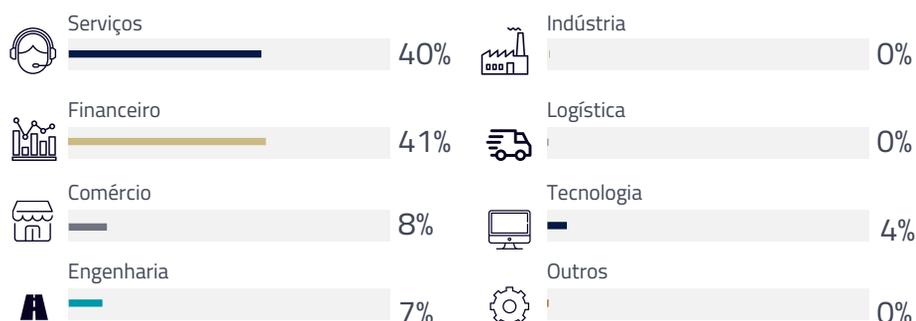


CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS⁴



DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

A carteira de imóveis do fundo possui **22 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 Junho/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. 4. Percentual sobre a receita total.

Portfólio Imobiliário – Shoppings

Trata-se de um imóvel com sólido desempenho operacional e localizado em uma das regiões de maior fluxo da cidade, próximo ao Centro da Cidade e de importantes Centros Universitários, como a Universidade Federal de Medicina e a Universidade de Uberaba. O ativo foi inaugurado em 1999 e conta com um fluxo anual de cerca de 5 milhões de pessoas, 3 milhões de veículos e vendas anuais acima de R\$ 500 milhões. A ocupação do imóvel é elevada, próxima a 94,5%, e tem potencial de expansão de área relevante no curto prazo com impactos positivos nos indicadores do Imóvel. Com relação aos indicadores históricos, o Shopping Uberaba tem métricas de vendas e NOI (Resultado Operacional) crescentes nos últimos anos, conforme ilustram os gráficos de "Vendas e NOI por m²" e "NOI Anual do Shopping Uberaba (100%)".

Shopping Uberaba

localizado na Avenida Santa Beatriz da Silva, 1501, São Benedito, Uberaba – MG



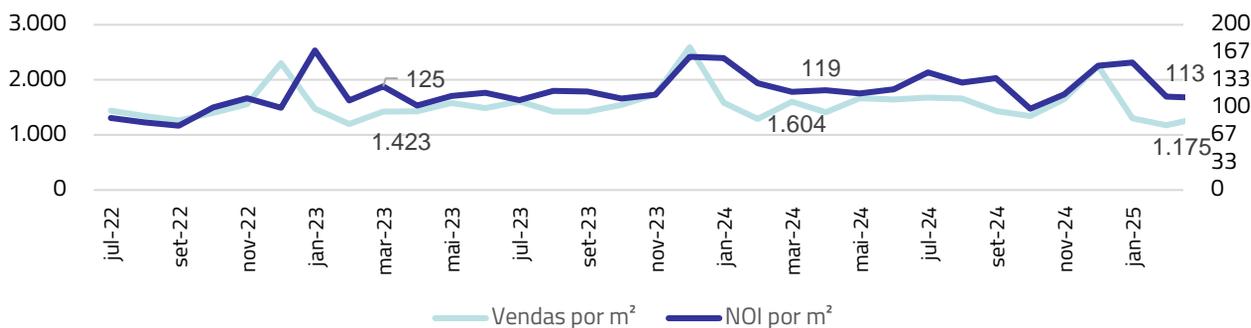
ABL: 31.575 m²

VALOR DA TRANSAÇÃO: R\$ 146,24 milhões

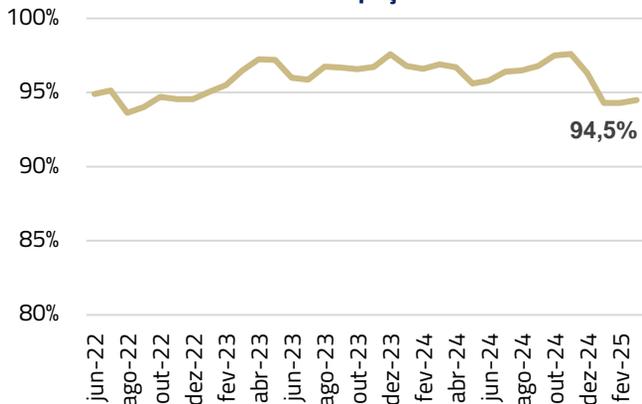
OCUPAÇÃO: 94,3%

NOI ANUAL 2024 (100%): R\$ 41,00 milhões

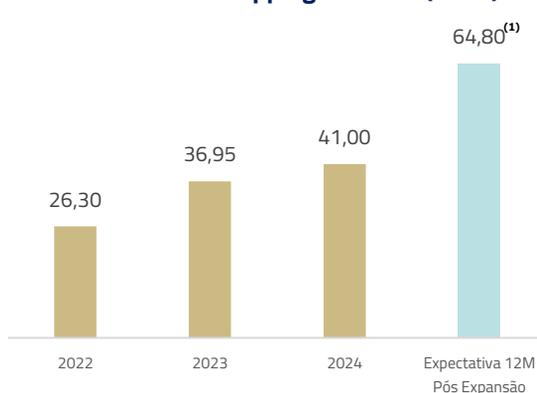
Vendas e NOI por m²



Taxa de Ocupação



NOI Anual do Shopping Uberaba (100%)



(1) Trata-se de uma estimativa do Vendedor, HSI Malls, e não deve ser considerada como garantia ou promessa de rentabilidade futura.

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](#).

Carteira Imobiliária

HL FARIA LIMA

Localização	Avenida Horácio Lafer, 160- São Paulo – SP
Tipologia:	Edifício Corporativo multiusuário
Lajes:	451,94M ² , podendo ser dividido em até 2 conjuntos
Elevadores:	4 elevadores equipados com sistema de chamada antecipada e acabamento de 1a linha
Lobby:	Lobby com pé-direito de 6,65m com decoração diferenciada
Gerador:	Gerador para 100% do prédio incluindo áreas comuns e privativas
Pé direito:	Pé direito útil de 2,9m em todos os andares
Ar condicionado:	Sistema VRF individualizado por conjunto

Diferenciais do ativo

- Localizado no quadrilátero mais cobiçado de São Paulo, na região da Faria Lima
- Na área mais nobre do mais importante polo econômico-financeiro da América Latina, reunindo em seu entorno as sedes de grandes companhias nacionais e internacionais, renomados escritórios de advocacia e importantes empresas de tecnologia
- Paisagismo projetado pelo renomado paisagista Benedito Abbud com Green Wall de 6m de altura
- Projetado para melhorar a qualidade do ar no ambiente de trabalho e otimizar o uso da iluminação natural (todas as estações de trabalho são cercadas por grandes janelas)
- Certificação Green Buiding Leed GOLD
- 5 subsolos de garagem com acesso exclusivo para visitantes com vallet

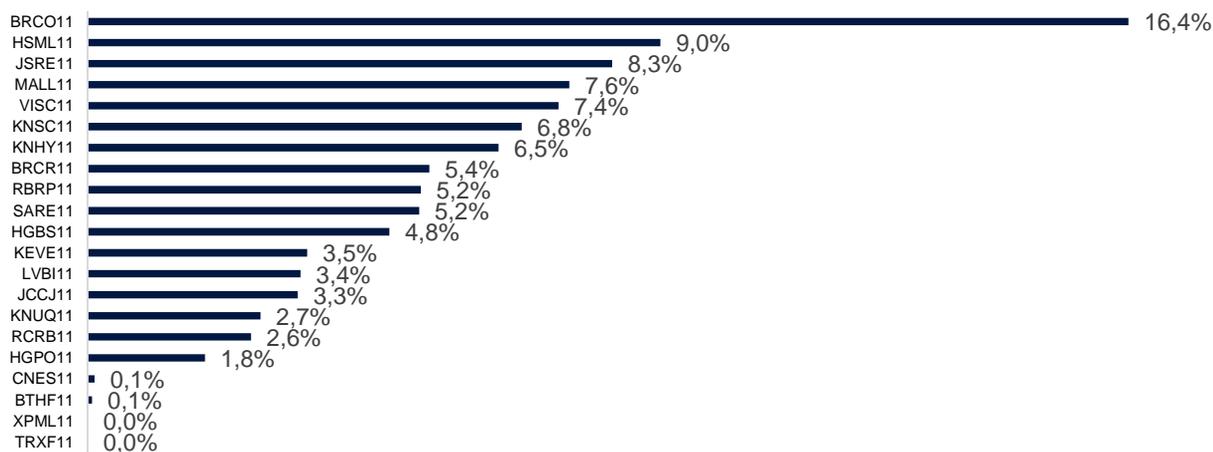


Para mais informações, acesse a página do ativo em nosso site [clikando aqui](#).

Detalhamento - Carteira de FII:

Em dez/24, nossa carteira de cotas de FII apresentava os seguintes ativos:

	TICKER	FUNDO	SETOR	SALDO (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA DE FII
1	BRCO11	BRESCO LOGÍSTICA FII	Galpões Logísticos	36,09	16,4%
2	HSML11	HSI MALLS FII	Shoppings	19,86	9,0%
3	JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTAO FII	Escritórios	18,19	8,3%
4	MALL11	GENIAL MALLS FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIA	Shoppings	16,71	7,6%
5	VISC11	VINCI SHOPPING CENTERS FII	Shoppings	16,33	7,4%
6	KNSC11	KINEA SECURITIES	CRI	15,06	6,8%
7	KNHY11	KINEA HIGH YIELD	CRI	14,25	6,5%
8	BRCR11	FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	Escritórios	11,85	5,4%
9	RBRP11	FII RBR PROPERTIES	Escritórios	11,56	5,2%
10	SARE11	SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FII	Escritórios	11,50	5,2%
11	HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FII	Shoppings	10,47	4,8%
12	KEVE11	EVEN II KINEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	Residencial	7,62	3,5%
13	LVBI11	FII VBI LOGISTICO	Galpões Logísticos	7,39	3,4%
14	JCCJ11	JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM FII	Shoppings	7,29	3,3%
15	KNUQ11	KINEA UNIQUE	CRI	6,00	2,7%
16	RCRB11	FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Escritórios	5,67	2,6%
17	HGPO11	PÁTRIA PRIME OFFICES FII	Escritórios	4,07	1,8%
18	CNES11	FDO INV IMOB - FII CENESP	Escritórios	0,24	0,1%
19	BTHF11	BTG REAL ESTATE HEDGE FUND FII	Híbrido	0,16	0,1%
20	XPML11	XP MALLS FUNDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIO	Shoppings	0,00	0,0%
21	TRXF11	TRX REAL ESTATE FII	Varejo	0,00	0,0%
				220,32	100%



Detalhamento - Carteira de Ações:

Em dez/24, nossa carteira de ações apresentava os seguintes ativos:

	TICKER	EMPRESA			SETOR	SALDO (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	MRVE3	MRV	ON	NM	Residencial	4,95	37,23%
2	CYRE3	CYRELA	REALTON	NM	Residencial	4,54	34,11%
3	MDNE3	MOURA	DUBEUXON	NM	Residencial	2,05	15,42%
4	DIRR3	DIRECIONAL	ON	NM	Residencial	0,93	6,98%
5	TEND3	TENDA	ON	NM	Residencial	0,83	6,26%
						13,31	100%

Descritivos dos CRI

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, 114, 130 e 154	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
BlueCap - CD Itapeva	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.

Descritivos dos CRI

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 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.

Descritivos dos CRI

Tipo de Ativo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
BROF - 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 pro-soluto II	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
VGRI - Escritórios SP	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
Bemol – Home Equity	AM	CRI baseado em uma carteira de créditos de Home Equity originados pela varejista Bemol, empresa de 81 anos de história com foco na região norte do Brasil. Apesar de sua principal atividade ser o varejo, a Bemol possui um histórico sólido na prestação de serviços financeiros. A operação conta com uma subordinação de 20% da carteira e possui as garantias de Alienação Fiduciária dos imóveis e seguros relacionados aos créditos da carteira.	AF e Seguros

* 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.

Descritivos dos CRI

Tipo de Ativo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
São Benedito - Harissa	MT	Operação baseada em dois projetos localizados na região metropolitana de Cuiabá que estão sendo desenvolvidos pela São Benedito, incorporadora experiente na região e com bom histórico operacional. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Cotas e Aval do acionista e das empresas do grupo devedor, além de contar com um estoque de imóveis prontos como garantia complementar.	AF, CF, AF de Cotas e Aval
BLOG - CDs Nordeste	PE, BA e CE	A operação de CRI em questão envolve o financiamento da aquisição de quatro galpões logísticos localizados em Recife, Camaçari e Fortaleza por um fundo de investimento imobiliário focado em galpões logísticos. Os imóveis se encontram plenamente ocupados, o que traz uma fonte estável de receita, e o CRI foi estruturado com um Loan-to-Value (LTV) saudável. Como garantias, a operação conta com Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora dos ativos, além da Cessão Fiduciária de recebíveis dos contratos de locação dos imóveis.	AF, AF de Cotas e CF
Gazit Malls	SP	Operação baseada na atividade de cinco shoppings localizados no estado de São Paulo e detidos pelo FII Gazit Malls. O CRI conta com garantia da cessão fiduciária dos recebíveis desses Shoppings e um fundo de reserva.	CF e FR
Projeto Freguesia do Ó	SP	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
Trisul – Projeto Indianápolis	SP	O CRI é baseado no financiamento ao Terreno de um projeto residencial no bairro Moema em São Paulo – SP, com pagamento via Permuta Financeira pela incorporadora listada Trisul. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Terreno, Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs do projeto e Fiança da Trisul.	AF, AF de Cotas e Fiança
Buriti - Loteamentos	-	O CRI é baseado em uma carteira de recebíveis de 2 loteamentos desenvolvidos pelo Grupo Buriti. A operação conta com as garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis e Alienação Fiduciária de cotas das SPEs dos empreendimentos, além de aval das empresas do Grupo e dos acionistas. A carteira que é garantia possui uma cobertura mínima de 130% além de outros covenants financeiros.	AF de cotas, CF e Aval

* 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.

Descritivos dos CRI

Tipo de Ativo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
GS Souto II	MG	A operação, que contou com o auxílio e expertise do time de Infraestrutura da Kinea na sua avaliação e construção, é baseada no financiamento de projetos de centrais geradoras de energia instaladas pelo Grupo GS Souto, companhia especializada no segmento de construção, operação e desenvolvimento de unidades de geração de energia, com bom histórico. A estrutura conta com fortes mecanismos de controle, dentre eles uma cobertura mínima de 120% do valor das parcelas mensais durante o período de amortização do CRI e fundo de juros para o período pré-operacional. Além disso, o CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Ações das SPEs relacionadas aos projetos e (ii) de equipamentos utilizados, (iii) Cessão Fiduciária de Contratos de Geração Distribuída e (iv) de Locação e (v) Fiança dos sócios da devedora e de outras empresas do mesmo grupo econômico.	AF, AF de Cotas, CF e Fiança
Plaenge III	PR e MS	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
GS Souto III	MG	A operação, que contou com o auxílio e expertise do time de Infraestrutura da Kinea na sua avaliação e construção, é baseada no financiamento de projetos de centrais geradoras de energia instaladas pelo Grupo GS Souto, companhia especializada no segmento de construção, operação e desenvolvimento de unidades de geração de energia, com bom histórico. A estrutura conta com fortes mecanismos de controle, dentre eles uma cobertura mínima de 120% do valor das parcelas mensais durante o período de amortização do CRI e fundo de juros para o período pré-operacional. Além disso, o CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de o FIP-IE, Alienação Fiduciária de Ações das SPEs relacionadas aos projetos e (ii) de equipamentos utilizados, (iii) Cessão Fiduciária de Contratos de Geração Distribuída e (iv) de Locação e (v) Fiança dos sócios da devedora e de outras empresas do mesmo grupo econômico.	AF, AF de Cotas, CF e Fiança

* 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.

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

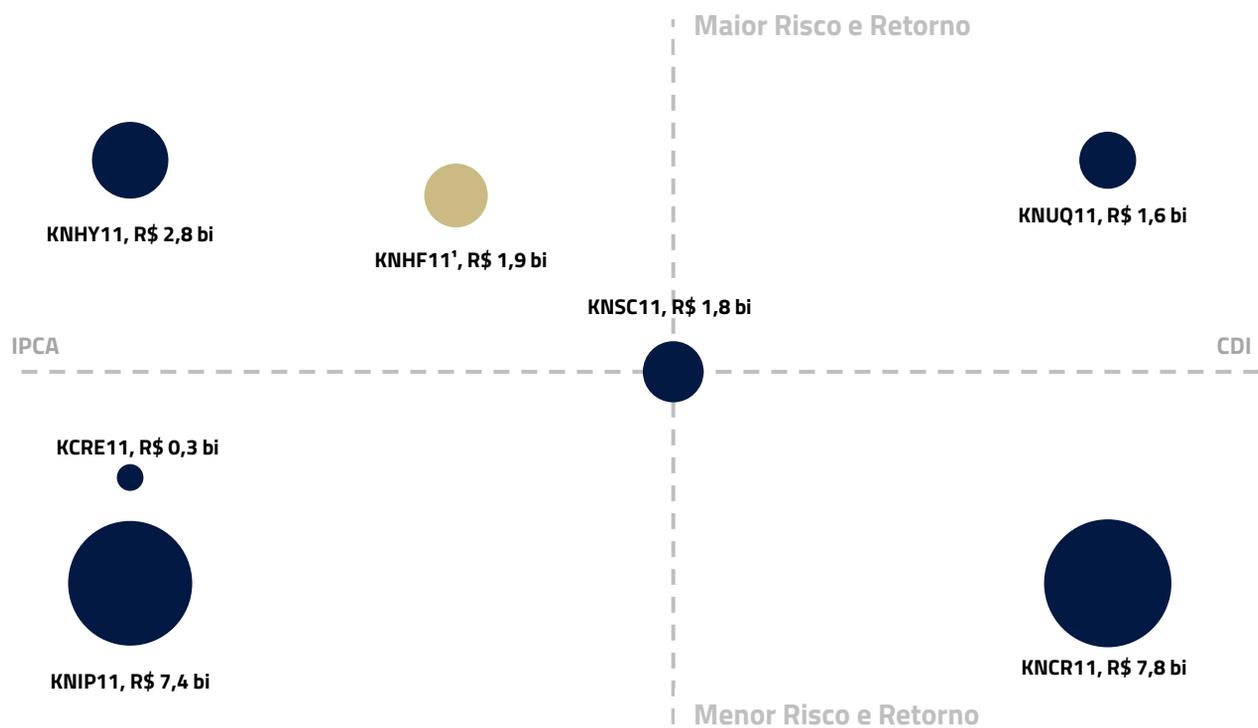
KNHY11

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\$ 23,6 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.