

## OBJETIVO DO FUNDO

### Planilha de fundamentos

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.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
**R\$ 1,96 bilhão**

COTA PATRIMONIAL EM 30/06/25  
**R\$ 99,82**

COTA MERCADO EM 30/06/25  
**R\$ 93,98**

NÚMERO DE COTISTAS  
**43.522**

### MANDATO HÍBRIDO

O Fundo irá buscar oportunidades ativamente em diversos subsegmentos do Mercado Imobiliário: **CRI, FII, Imóveis, 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.

## POSIÇÃO AO FINAL DO PERÍODO

Ao final de junho, o Kinea Hedge Fund apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 63,6% em CRI, 13,5% em cotas de FII, 29,2% em Imóveis, 1,2% em Ações, 5,1% em LCI e 4,7% 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	Indexador	Taxa Média MTM
CRI	19,3%	CDI +	3,51%
CRI	44,3%	Inflação +	12,23%
Cotas de FII	13,5%	-	-
Imóveis	29,2%	-	-
Ações	1,2%	-	-
LCI	5,1%	%CDI	97% Isento de IR
Caixa	4,7%	%CDI	100% (-) IR
<b>Total</b>	<b>117,3%</b>		

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

## DIVIDENDOS

**R\$ 1,00/cota**

**pagos em 10/07/25**

**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

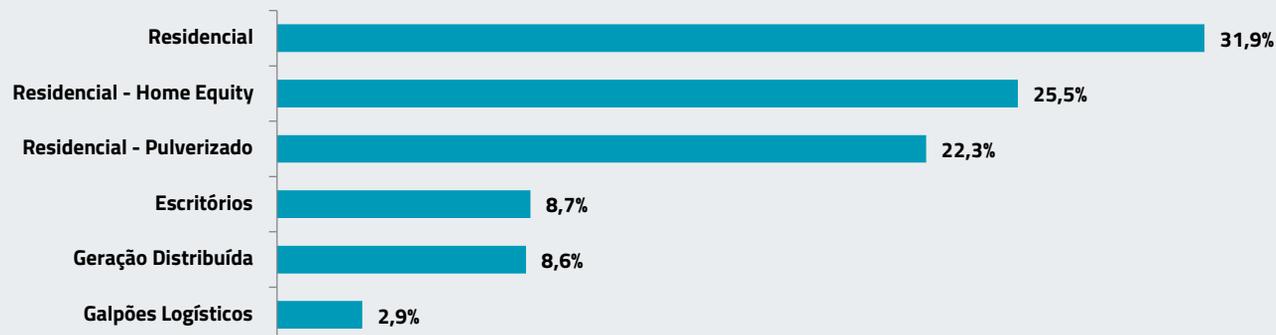
## PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE CRI

Em junho, realizamos um investimento em uma nova operação na carteira de CRI. A carteira completa está disponível na seção “Carteira Atual do Fundo” desse relatório. Seguem abaixo os destaques do CRI adquirido:

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Tenda – Pro-soluto 448	25,0	IPCA + 9,90%	O CRI é baseado em uma carteira de créditos pro-soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo.	FR

## RESUMO DA CARTEIRA DE CRI

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição
CRI	19,3%	CDI +	3,51%	3,64%
CRI	44,3%	Inflação +	12,23%	10,39%
<b>Total</b>	<b>63,6%</b>			



## PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Em junho de 2025, tivemos a reavaliação anual da carteira imobiliária do Kinea Hedge Fund que apresentou um incremento de 1,4% no valor dos ativos em comparação ao valor contábil dos imóveis ao final de maio de 2025. Apesar da volatilidade observada nos mercados nacionais e internacionais, o resultado da reavaliação reforça a solidez e a qualidade da carteira imobiliária do Fundo.

## PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

As posições em FIIs do KNHF tiveram um retorno ponderado de 2,57% em junho, 1,95 ponto percentual acima do retorno do IFIX, que foi de 0,63%. Em 2025, as posições em FIIs acumularam um retorno de 14,73%, frente aos 11,75% do IFIX. A alocação em FIIs totalizava R\$ 263,98 milhões ao final de junho, representando 13,45% do patrimônio do KNHF. Foram realizadas algumas trocas de ativos no segmento de CRI, além da venda de posições em fundos de logística, que correspondiam a 0,34% do patrimônio do KNHF.

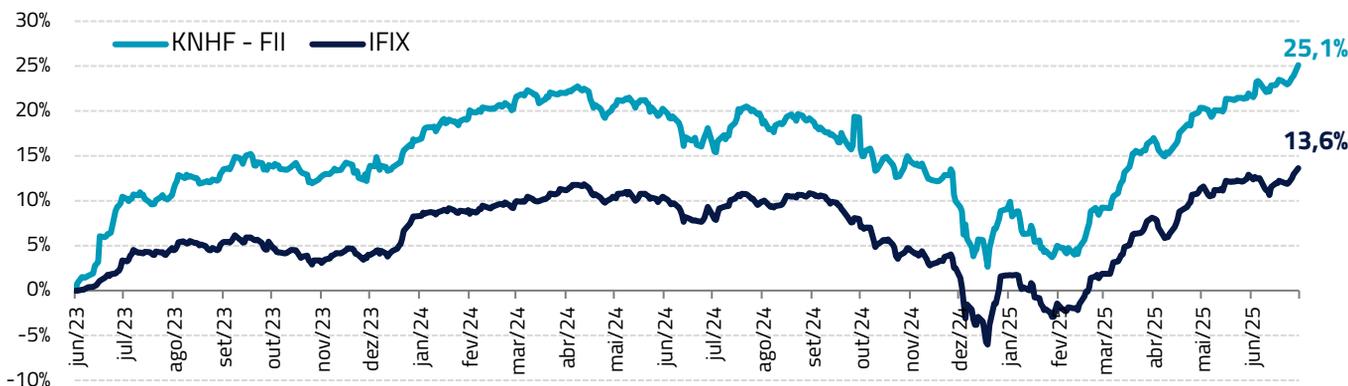
As posições em FIIs estão mais concentradas nos segmentos de CRI, shoppings, residencial e escritórios. Em julho, devemos aumentar a alocação em FIIs de CRI, buscando ativos que negociam a preços atrativos e apresentam potenciais destravas de valor, além de manter as posições em fundos de ativos reais que compõem a carteira.

Mantemos ativo o book long & short, que tem como objetivo capturar a diferença de retorno total entre duas cestas de FIIs, representando cerca de 1% do patrimônio líquido do KNHF em cada ponta.

### CARTEIRA DE FIIS POR SEGMENTO



### RETORNO DA CARTEIRA DE FIIS



Em junho, tivemos novos eventos no cenário fiscal interno. Como alternativa à perda de arrecadação decorrente da revogação do decreto que aumentava o IOF, o governo enviou uma Medida Provisória que fixa a alíquota do Imposto de Renda em 17,5% sobre aplicações financeiras e cria a cobrança de 5% de IR sobre títulos atualmente isentos, como LCI, LCA, CRI, CRA, Debêntures Incentivadas, FIIs e FI-Agros, a partir de 2026.

Ao analisar a MP, verifica-se que os FIIs e FI-Agros emitidos e integralizados até 31/12/2025 permaneceriam isentos da tributação de rendimentos para pessoas físicas. Já as cotas emitidas a partir de 01/01/2026 teriam seus rendimentos tributados à alíquota de 5%. Em relação ao ganho de capital, a alíquota seria reduzida de 20,0% para 17,5%, com ampla possibilidade de compensação de perdas entre aplicações financeiras sujeitas a essa mesma alíquota.

Lembramos que uma MP tem efeito imediato, porém possui uma vigência inicial de 60 dias. Durante esse prazo ela deve ser analisada pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal. Caso a MP não seja votada, pode ser prorrogada por mais 60 dias, totalizando 120 dias de validade. Caso a MP não seja aprovada, ela perde a eficácia retroativamente à data de publicação. Vimos com a queda do decreto do IOF a dificuldade de se aprovar aumento de tributos no Brasil atualmente. Existem alguns fatores que dificultam a aprovação de medidas arrecadatórias no contexto político atual:

- i. A popularidade do presidente é baixa, o que reduz o interesse do Congresso em votar pautas do Governo;
- ii. O desentendimento entre os três poderes sobre as emendas parlamentares;
- iii. O aumento de tributos é uma pauta impopular e negativa para imagem dos congressistas;
- iv. Não foram apresentadas medidas estruturais de corte de gastos em conjunto com as medidas de aumento de tributos.

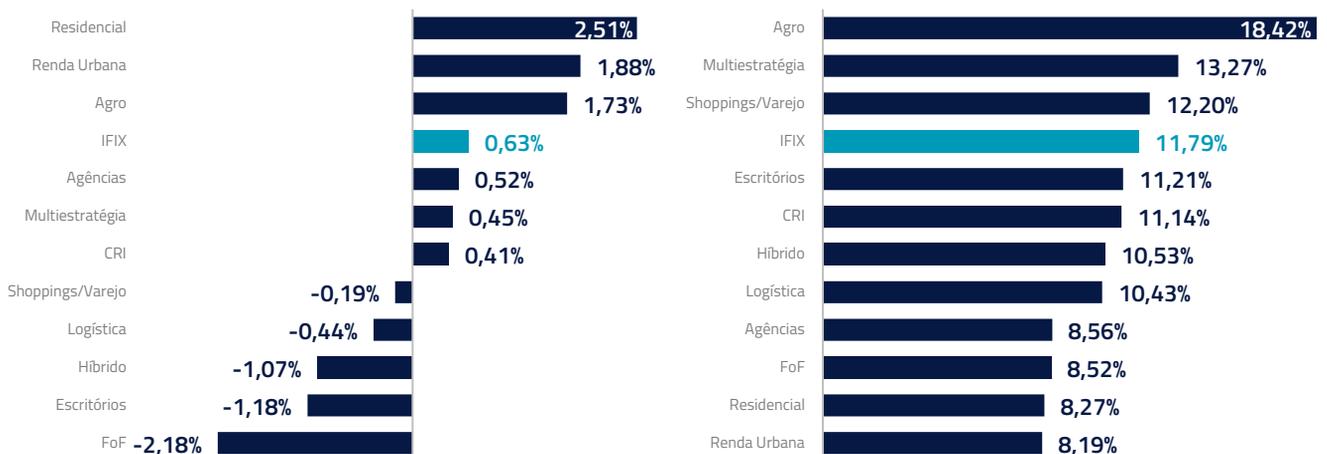
Além dessa MP, o Congresso derrubou em junho o veto à tributação da receita dos FIs e FI-Agros, mantendo esses fundos livres da incidência de IBS e CBS. A derrubada foi liderada por parlamentares ligados ao agronegócio.

A performance do IFIX refletiu as incertezas em torno da tributação dos FIs com o envio da MP nº 1.303. O índice apresentou queda de cerca de 2% até o dia 12 de junho, iniciando uma recuperação até o final do mês, impulsionada pela preservação da isenção dos rendimentos dos fundos emitidos até o final de 2025 e pela probabilidade não desprezível de a MP não ser aprovada pelo Congresso.

Destacamos ainda a incerteza gerada pelo conflito entre Israel e Irã, que entre os dias 13 e 24 de junho trocaram diversos mísseis e ataques aéreos. A participação dos Estados Unidos, com o objetivo de destruir instalações de enriquecimento de urânio, elevou as tensões. No entanto, os EUA afirmaram ter cumprido seus objetivos militares e buscaram um cessar-fogo entre as partes, que tem sido mantido até o momento.

O retorno por segmento em junho é ilustrado no gráfico a seguir, revelando melhor desempenho dos setores de Hotéis, Residencial, Renda Urbana e Agro. Já os setores de FoF, Escritórios, Híbrido e Logística apresentaram pior performance no mês. O gráfico 2 mostra que, no acumulado de 2025, os setores de Agro, Multiestratégia, Shoppings, Escritórios e CRI tiveram os melhores resultados.

### VARIAÇÃO POR SEGMENTO DO IFIX NO MÊS E NO ANO



## SENSIBILIDADE DA CARTEIRA AO VALOR NO MERCADO SECUNDÁRIO

Em maio, o fundo encerrou o mês em R\$ 93,98 por cota, o que representa um deságio de 5,8% 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 <sup>2</sup> da carteira de imóveis *		Sensibilidade do Upside Potencial da Carteira de FIs**	
Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Yield (IPCA+) (-) Tx Adm	Spread (CDI+) (-) Tx Adm	R\$ / m <sup>2</sup>	%		
91,50	14,52%	6,37%	13,32%	5,17%	20.734	27%		
92,00	14,38%	6,19%	13,18%	4,99%	20.848	26%		
92,50	14,25%	6,02%	13,05%	4,82%	20.961	26%		
93,00	14,11%	5,85%	12,91%	4,65%	21.074	25%		
93,50	13,97%	5,68%	12,77%	4,48%	21.188	24%		
94,00	13,83%	5,51%	12,63%	4,31%	21.301	24%		
94,50	13,69%	5,33%	12,49%	4,13%	21.414	23%		
95,00	13,56%	5,16%	12,36%	3,96%	21.527	22%		
95,50	13,42%	4,99%	12,22%	3,79%	21.641	22%		
96,00	13,28%	4,82%	12,08%	3,62%	21.754	21%		
96,50	13,14%	4,65%	11,94%	3,45%	21.867	21%		

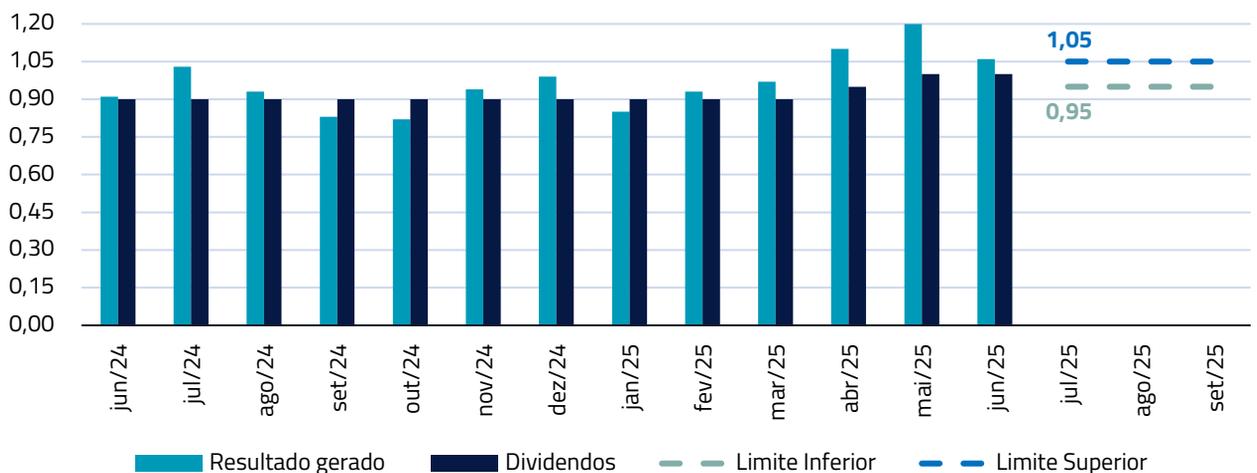
\* Considera apenas o valor dos escritórios

\*\* Upside Potencial da Carteira de FIs: Cálculo de valorização entre a cota de mercado do KNHF11 e cota potencial do KNHF11 considerando a marcação dos FIs 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 multiestratégia 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\$ 0,87 por cota. Segue um valor indicativo dos dividendos esperados do fundo para os próximos 3 meses<sup>1</sup>:



## 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)	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25
Resultado CRI	15,3	14,0	12,5	13,2	12,1	14,8	15,6	12,9	13,9	17,2	18,2	14,2
Resultado Imóveis	2,5	2,3	2,2	2,5	2,3	2,7	3,6	3,8	3,2	3,4	3,3	3,5
Resultado FII	2,1	1,6	1,2	-0,2	3,5	1,5	-3,1	0,4	1,2	2,0	1,9	2,0
Resultado LCI	1,8	1,7	1,7	1,4	0,4	0,5	0,6	0,5	0,5	-0,2	1,7	2,5
Resultado Instr. Caixa	0,9	0,9	1,0	1,6	1,9	1,9	1,8	2,5	1,8	0,9	0,4	0,6
Outras Receitas e Despesas	-2,4	-2,2	-2,2	-2,3	-1,8	-1,9	-1,9	-1,8	-1,6	-1,7	-1,9	-1,8
<b>Resultado Líquido</b>	<b>20,2</b>	<b>18,2</b>	<b>16,3</b>	<b>16,2</b>	<b>18,4</b>	<b>19,5</b>	<b>16,6</b>	<b>18,3</b>	<b>19,0</b>	<b>21,6</b>	<b>23,7</b>	<b>21,0</b>
Distribuição no mês	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	18,7	19,7	19,7
<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>1,03</b>	<b>0,93</b>	<b>0,83</b>	<b>0,82</b>	<b>0,94</b>	<b>0,99</b>	<b>0,85</b>	<b>0,93</b>	<b>0,97</b>	<b>1,10</b>	<b>1,20</b>	<b>1,06</b>
Distribuição por cota (R\$)	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95	1,00	1,00

Resultado Gerado no mês

**R\$ 1,06/cota**

Resultado Distribuído no mês

**R\$ 1,00/cota**

Reserva Acumulada não distribuída

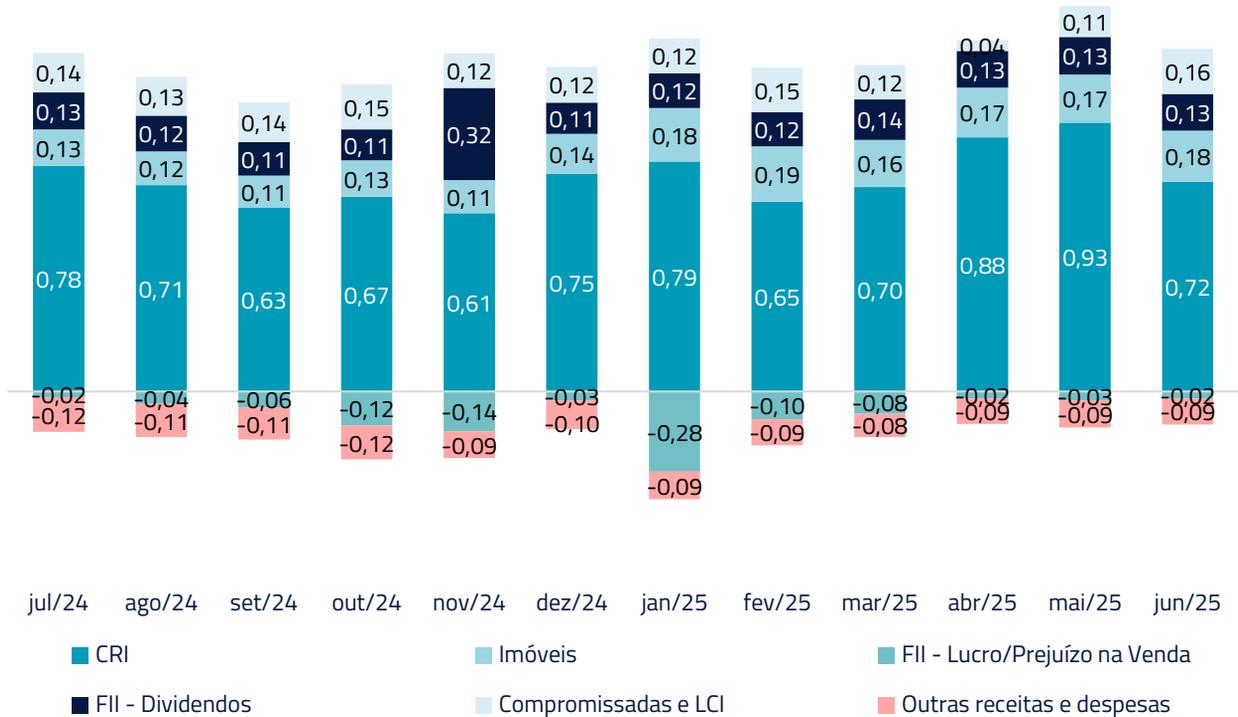
**R\$ 0,87/cota**

Para uma melhor orientação dos investidores, informamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes aos dois meses anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de junho (a serem distribuídos aos investidores em julho) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de abril (0,43%) e de maio (0,26%), patamares mais baixos do que os níveis apurados nos meses do início do ano (notadamente em fevereiro, o IPCA atingiu 1,31%). Os analistas econômicos indicam que o cenário de inflação permanece incerto, com pressões altistas vindas das incertezas fiscais e de incentivos ao consumo, contrabalanceados pela depreciação do câmbio que se intensificou ao longo das últimas semanas. Ao analisar a comunicação da autoridade monetária na última ata do Copom, observa-se que o comitê ressaltou que estamos em um ambiente de expectativas desancoradas, exigindo uma restrição monetária maior e por mais tempo. O Comitê enfatizou que seguirá acompanhando o ritmo da atividade econômica, essencial na determinação da inflação; o repasse do câmbio para a inflação; e as expectativas futuras de inflação, considerando os objetivos fundamentais da autoridade monetária. Tendo como base 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 5,20% a.a, uma nova redução frente à projeção anterior, de 5,46% a.a.

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 mês de junho foi deliberado por um incremento de 0,25 ponto percentual na Selic, que atingiu o nível de 15,00% ao ano. Este patamar mais elevado irá impactar positivamente os rendimentos dos próximos meses. Após revisar a ata da reunião, divulgada pelo BACEN no dia 24 de junho, os analistas econômicos avaliam que a sinalização da autoridade monetária foi de uma interrupção no ciclo de alta da Selic, devendo permanecer no atual patamar ao longo de alguns meses. Seguimos em um ambiente de incertezas externas 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 atualmente.

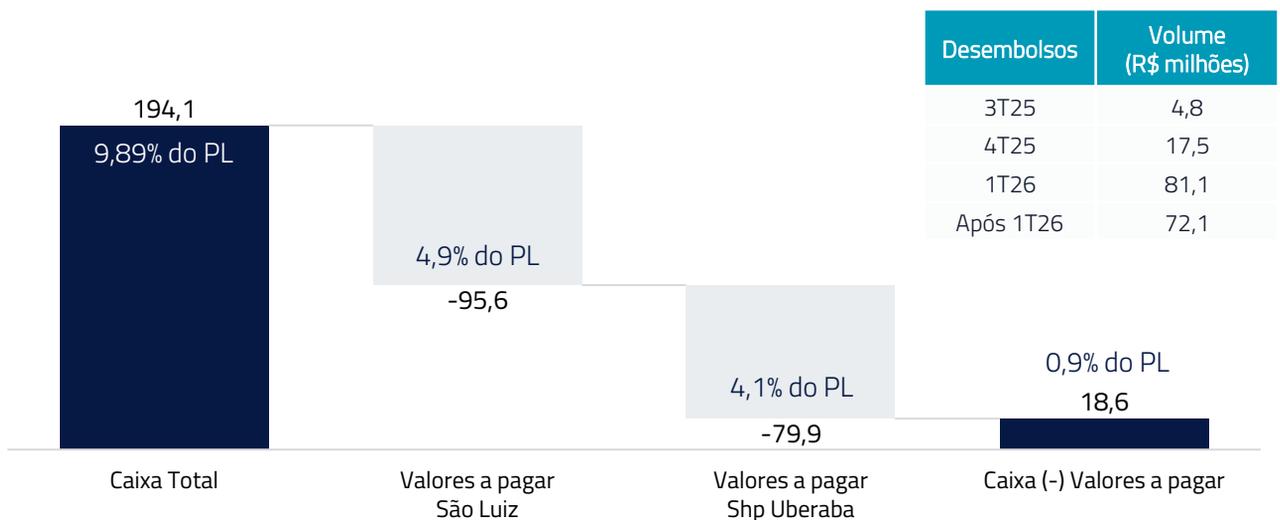
Por fim, no que se refere à carteira do Fundo, destacamos que a mesma permanece saudável, não havendo nenhum evento negativo de crédito no portfólio.

### 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\$ 18,6 milhões (0,9% do PL do fundo).



Desembolsos	Volume (R\$ milhões)
3T25	4,8
4T25	17,5
1T26	81,1
Após 1T26	72,1

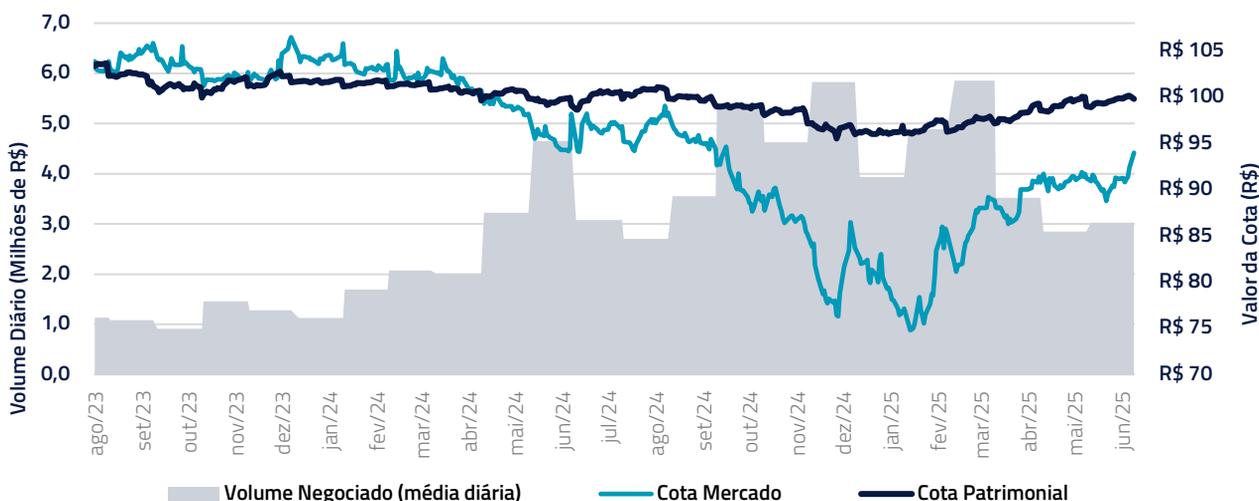
## DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Os dividendos referentes a junho, cuja distribuição ocorreu no dia 10/07/2025, foram de R\$ 1,00 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,99% considerando a cota média de ingresso de R\$ 101,18, que corresponde a 87% da taxa DI do período (102% 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
jun/25	1,06	1,00	0,99%	1,10%	90%	106%
mai/25	1,20	1,00	0,99%	1,14%	87%	102%
abr/25	1,10	0,95	0,94%	1,06%	89%	104%
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%	113%	132%
out/24	0,82	0,90	0,89%	0,93%	96%	113%
set/24	0,83	0,90	0,89%	0,83%	107%	126%
ago/24	0,93	0,90	0,89%	0,87%	102%	120%
jul/24	1,03	0,90	0,89%	0,91%	98%	115%

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 60,55 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 3,0 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 derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acessar o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea. 6. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informativo, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, consequentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

CARTEIRA ATUAL DO FUNDO:

Planilha de fundamentos

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	<a href="#">23L2415875</a>	BROF - Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	10,63%	62,6	57,2	2,5%
2	CRI	<a href="#">24C1475909</a>	VGRI - Escritórios SP	OPEA	IPCA +	7,75%	9,69%	54,7	50,0	2,2%
3	CRI	<a href="#">23H1297198</a>	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	12,39%	49,6	47,7	2,1%
4	CRI	<a href="#">23F1528771</a>	Creditas - 114	VERT	IPCA +	10,50%	12,63%	47,5	41,7	1,8%
5	CRI	<a href="#">24C1988647</a>	GS Souto II	TRUE	IPCA +	11,00%	12,59%	42,5	39,5	1,7%
6	CRI	<a href="#">24J3451435</a>	GS Souto III	OPEA	IPCA +	12,00%	10,76%	38,9	39,4	1,7%
7	CRI	<a href="#">23E1551134</a>	Creditas - 108	VERT	IPCA +	10,50%	12,49%	44,2	39,2	1,7%
8	CRI	<a href="#">23F0923453</a>	Creditas - 110	VERT	IPCA +	10,50%	12,50%	41,0	36,3	1,6%
9	CRI	<a href="#">23I1554111</a>	MRV - Pro-soluto 214	TRUE	IPCA +	10,70%	14,16%	38,7	35,2	1,5%
10	CRI	<a href="#">23G1987539</a>	Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	TRUE	IPCA +	10,00%	13,04%	36,7	34,2	1,5%
11	CRI	<a href="#">23E1576858</a>	Creditas - 109	VERT	IPCA +	10,50%	12,63%	37,8	33,2	1,4%
12	CRI	<a href="#">24C2137614</a>	Creditas - 130	VERT	IPCA +	8,45%	11,41%	40,6	33,1	1,4%
13	CRI	<a href="#">23F0918527</a>	Creditas - 111	VERT	IPCA +	10,50%	12,56%	37,4	33,0	1,4%
14	CRI	<a href="#">23L1438568</a>	Tenda - Pro-soluto 142	TRUE	IPCA +	8,90%	13,22%	33,8	32,1	1,4%
15	CRI	<a href="#">22G0002205</a>	BC Energia	TRUE	IPCA +	11,65%	13,32%	28,9	26,6	1,2%
16	CRI	<a href="#">23L0109067</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,33%	26,4	25,3	1,1%
17	CRI	<a href="#">23L1773235</a>	BLOG - CDs Nordeste	TRUE	IPCA +	8,75%	10,07%	26,6	25,1	1,1%
18	CRI	<a href="#">25F2307569</a>	Tenda - Pro-soluto 448	OPEA	IPCA +	9,90%	9,80%	25,1	25,1	1,1%
19	CRI	<a href="#">23C1843006</a>	MRV - Pro-soluto 153	TRUE	IPCA +	11,66%	15,50%	22,7	21,6	0,9%
20	CRI	<a href="#">23C1843839</a>	MRV - Pro-soluto 154	TRUE	IPCA +	11,66%	15,49%	21,0	20,0	0,9%
21	CRI	<a href="#">21E0407810</a>	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	7,99%	9,21%	19,4	16,3	0,7%
22	CRI	<a href="#">25D3754131</a>	Creditas - 154 - Sênior A	VERT	IPCA +	8,64%	8,30%	15,4	15,9	0,7%
23	CRI	<a href="#">23L0109145</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	11,60%	14,1	13,6	0,6%
24	CRI	<a href="#">23L0109144</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,19%	14,1	13,6	0,6%
25	CRI	<a href="#">24D2944088</a>	Bemol - Home Equity	PROV	IPCA +	9,00%	9,52%	13,1	12,8	0,6%
26	CRI	<a href="#">23E1576860</a>	Creditas - 109	VERT	IPCA +	14,80%	17,03%	13,8	12,4	0,5%
27	CRI	<a href="#">23F0918777</a>	Creditas - 111	VERT	IPCA +	14,80%	17,03%	13,7	12,3	0,5%
28	CRI	<a href="#">23F0923454</a>	Creditas - 110	VERT	IPCA +	14,80%	17,03%	12,6	11,3	0,5%
29	CRI	<a href="#">25D3754174</a>	Creditas - 154 - Sênior B	VERT	IPCA +	9,93%	9,60%	10,8	11,1	0,5%
30	CRI	<a href="#">22D1068881</a>	BlueCap - CD Itapeva	TRUE	IPCA +	10,08%	12,87%	11,6	10,9	0,5%
31	CRI	<a href="#">24C2137631</a>	Creditas - 130	VERT	IPCA +	10,45%	9,04%	6,9	7,5	0,3%
32	CRI	<a href="#">23E1551135</a>	Creditas - 108	VERT	IPCA +	14,80%	16,95%	6,9	6,2	0,3%
33	CRI	<a href="#">25D3754133</a>	Creditas - 154 - Mezanino	VERT	IPCA +	13,03%	12,84%	4,6	4,7	0,2%
34	CRI	<a href="#">24A2483764</a>	Projeto Vila Prudente	TRUE	IPCA +	10,74%	14,37%	5,0	4,7	0,2%
35	CRI	<a href="#">23F1528772</a>	Creditas - 114	VERT	IPCA +	14,80%	17,03%	3,1	2,8	0,1%
36	CRI	<a href="#">24K1813066</a>	Buriti - Loteamentos	VIRG	CDI +	2,75%	2,75%	72,7	72,8	3,2%
37	CRI	<a href="#">24L2031346</a>	Trisul - Projeto Indianópolis	VERT	CDI +	2,00%	2,00%	64,7	64,7	2,8%
38	CRI	<a href="#">23C1221667</a>	Estoque residencial Curitiba	VIRG	CDI +	5,30%	5,30%	33,7	33,7	1,5%
39	CRI	<a href="#">24C1693601</a>	São Benedito - Harissa	BARI	CDI +	3,40%	1,81%	30,7	31,8	1,4%
40	CRI	<a href="#">22L1603918</a>	Projeto Imobiliário Sorocaba	TRUE	CDI +	5,75%	5,75%	30,2	30,2	1,3%
41	CRI	<a href="#">25C4767379</a>	MRV - Carteira Pro-soluto 429	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	26,8	26,8	1,2%
42	CRI	<a href="#">23B0808932</a>	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	21,3	21,3	0,9%
43	CRI	<a href="#">23B0584725</a>	Tenda - Carteira Pro-soluto 122	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	19,1	18,7	0,8%
44	CRI	<a href="#">23B0584796</a>	Tenda - Carteira Pro-soluto 142	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	14,5	14,2	0,6%
45	CRI	<a href="#">23B0808933</a>	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,9	11,9	0,5%

## CARTEIRA ATUAL DO FUNDO:

Planilha de fundamentos

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
46	CRI	23B0808931	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,6	11,6	0,5%
47	CRI	23B0808928	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	10,8	10,8	0,5%
48	CRI	23B0808930	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	10,8	10,8	0,5%
49	CRI	23B0808926	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	9,1	9,1	0,4%
50	CRI	2311554281	MRV – Carteira Pro-soluta 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	7,8	7,3	0,3%
51	CRI	24A2477852	Projeto Freguesia do Ô	TRUE	CDI +	4,82%	3,95%	2,3	2,3	0,1%
52	CRI	23H3942620	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,22%	0,8	0,8	0,0%
53	FII	-	ICNE11	-	-	-	-	17,5	17,5	0,8%
54	FII	-	Carteira de FIIs	-	-	-	-	179,3	179,3	7,8%
55	FII	-	FIIs - Gestão Kinea	-	-	-	-	84,7	84,7	3,7%
56	Ações	-	Carteira de ações	-	-	-	-	22,8	22,8	1,0%
57	Imóveis	-	Carteira de imóveis	-	-	-	-	572,5	572,5	24,9%
58	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	97,22%	100,9	100,9	4,4%
59	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	93,1	93,1	4,0%
<b>Total</b>							<b>2.371,3</b>	<b>2.301,4</b>	<b>100,0%</b>	

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

## ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA

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

 **ASSISTA AO VÍDEO**



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:



**DASHBOARD INTERATIVO**



## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

### São Luiz (Torres I, II e III)

Av. Juscelino Kubitschek, 1.830, São Paulo - SP

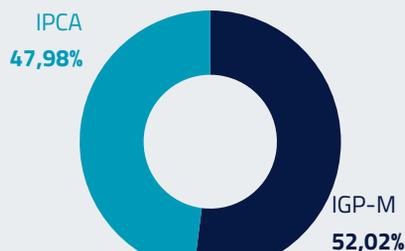


### HL Faria Lima

Avenida Horácio Lafer, 160 - São Paulo - SP

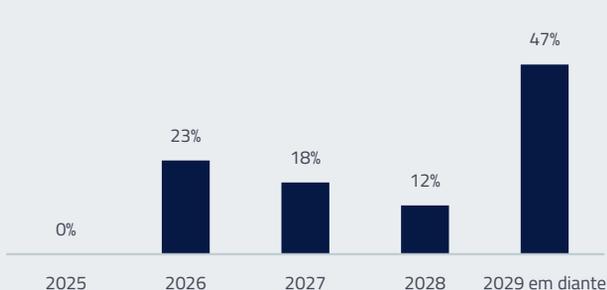


### RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE

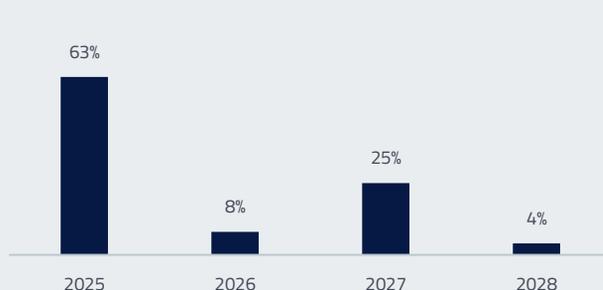


O Prazo Médio dos Contratos Firmados<sup>2</sup> pelo Fundo é de 7,38 anos. O Prazo Médio Remanescente<sup>3</sup> dos contratos do fundo está em 3,73 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

### CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS<sup>4</sup>

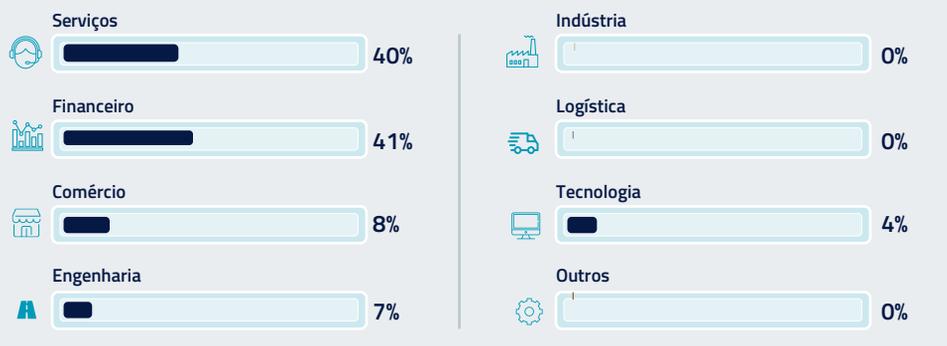


### CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS<sup>4</sup>



### 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.

## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

### EDIFÍCIO SÃO LUIZ

#### Localização

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 - São Paulo - SP

#### Lajes

952,63M<sup>2</sup>, podendo ser interligado com as demais torres

#### Andar tipo

Planta eficiente com ótima iluminação natural com lease span de até 30 metros e previsão de banheiros adicionais e copa

#### Heliponto

Heliponto homologado

#### Tipologia

Edifício Corporativo multiusuário

#### Elevadores

7 elevadores sociais modernizados com chamada antecipada e elevador de serviço independente

#### Gerador

5 geradores de 750Kva cada com tanque de 1.000l, que atende 100% das áreas comuns e privativas, incluindo ar condicionado

#### 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<sup>2</sup>, 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](#).

## 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 94,4%, 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 m<sup>2</sup>” e “NOI Anual do Shopping Uberaba (100%)”.

### Shopping Uberaba

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



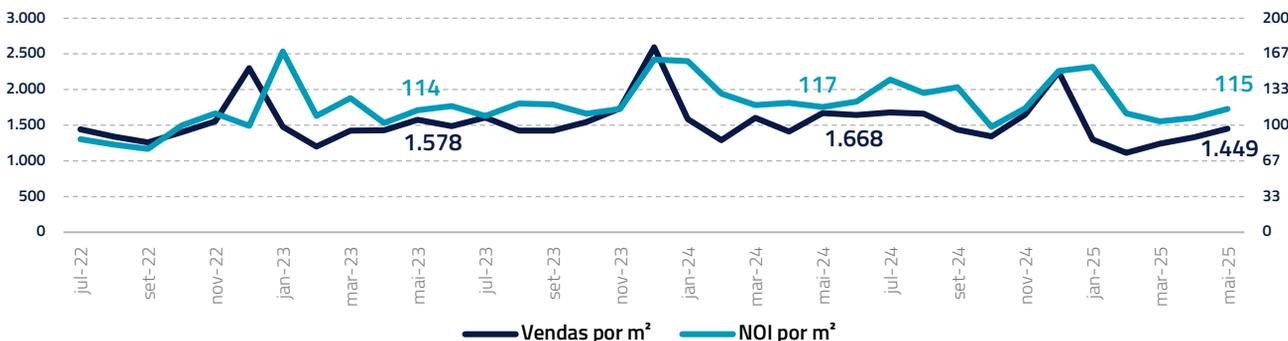
**ABL:**  
31.575 m<sup>2</sup>

**OCUPAÇÃO:**  
97,0%

**VALOR DA TRANSAÇÃO:**  
R\$ 146,24 milhões

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

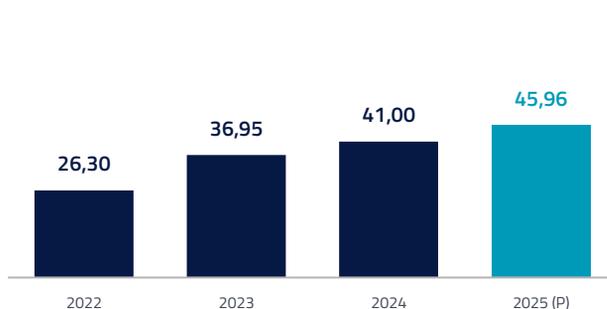
### VENDAS E NOI POR M<sup>2</sup>



### 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.

## DETALHAMENTO - CARTEIRA DE FII:

Em mar/25, nossa carteira de cotas de FII apresentava os seguintes ativos:

TICKER	FUNDO	SETOR	SALDO (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA DE FII	
1	KNSC11	KINEA SECURITIES FII	Títulos e Val. Mob.	33,67	12,34%
2	BRCO11	BRESCO FII	Logística	26,32	9,65%
3	KNHY11	KINEA HIGH YIELD CRI FUNDO DE INVESTIMEN	Títulos e Val. Mob.	24,60	9,02%
4	HSML11	HSI MALLS FII	Shoppings	20,73	7,60%
5	JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTAO FII	Híbrido	19,11	7,00%
6	ICNE11	ICONE FUNDO DE INVEST IMOBILIARIO	Residencial	18,37	6,73%
7	KNUQ11	KINEA UNIQUE HY CDI FII	Títulos e Val. Mob.	17,74	6,50%
8	MALL11	GENIAL MALLS FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIA	Híbrido	17,62	6,46%
9	VISC11	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVESTIMENT	Shoppings	17,41	6,38%
10	SARE11	SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FUNDO DE INV	Híbrido	14,52	5,32%
11	RBRP11	FII RBR PROPERTIES	Outros	8,61	3,16%
12	KEVE11	EVEN II KINEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	Residencial	7,62	2,79%
13	HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FII	Shoppings	7,23	2,65%
14	JCCJ11	FOF JHSF CAPITAL	Títulos e Val. Mob.	6,66	2,44%
15	RCRB11	FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Lajes Corporativas	6,51	2,39%
16	HGPO11	PÁTRIA PRIME OFFICES FII	Lajes Corporativas	4,21	1,54%
17	KCRE11	KINEA CREDITAS FII	Títulos e Val. Mob.	3,77	1,38%
18	VGIR11	VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	Títulos e Val. Mob.	3,07	1,13%
19	RBRY11	RBR CREDITO IMOB ESTRUTURADO FII	Títulos e Val. Mob.	2,45	0,90%
20	MCRE11	MAUA CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVEST	null	1,86	0,68%
21	CVBI11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - VBI	Títulos e Val. Mob.	1,68	0,61%
22	RZAK11	RIZA AKIN FII	Títulos e Val. Mob.	1,51	0,55%
23	RELG11	FII REC LOGISTICA	Híbrido	1,50	0,55%
24	VCJR11	VECTIS JURUS REAL FII	Títulos e Val. Mob.	1,46	0,53%
25	XPCI11	XP CREDITO IMOBILIARIO FUNDO DE INVESTIM	Títulos e Val. Mob.	1,14	0,42%
26	ICRI11	ITAÚ CREDITO IMOBILIÁRIO IPCA FII	Títulos e Val. Mob.	1,08	0,40%
27	CLIN11	CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FII	Títulos e Val. Mob.	0,62	0,23%
28	BRCR11	FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	Híbrido	0,59	0,22%
29	HSAF11	HSI ATIVOS FINANCEIROS FII	Títulos e Val. Mob.	0,32	0,12%
30	RPRI11	RBR PREMIUM RECEBIVEIS IMOB FII	Títulos e Val. Mob.	0,30	0,11%
31	CNES11	FDO INV IMOB - FII CENESP	Lajes Corporativas	0,24	0,09%
32	SAPI11	SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	Títulos e Val. Mob.	0,17	0,06%
33	BTLG11	BTG PACTUAL LOGISTICA FII	Híbrido	0,11	0,04%
34	PVBI11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PR	Lajes Corporativas	0,04	0,01%
35	XPML11	XP MALLS FUNDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIO	Shoppings	0,01	0,00%
			<b>272,81</b>	<b>100%</b>	

## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Em mar/25, nossa carteira de ações apresentava os seguintes ativos:

TICKER	FUNDO	SETOR	SALDO (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA DE FII
1	CYRE3 CYRELA REALTON NM	Residencial	6,40	37,89%
2	MRVE3 MRV ON NM	Residencial	4,77	28,23%
3	MDNE3 MOURA DUBEUXON NM	Residencial	2,74	16,23%
4	TEND3 TENDA ON NM	Residencial	1,89	11,16%
5	DIRR3 DIRECIONAL ON NM	Residencial	1,10	6,49%
			<b>16,89</b>	<b>100%</b>

## 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 8,3% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

### 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
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
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
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
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
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 possuirá uma cobertura mínima de 130% além de outros covenants financeiros.	AF de cotas, CF e Aval
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
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

\* 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.

## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

### TIPO DE ATIVO

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
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.	-
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
GS Souto II e 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 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
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
MRV Pró-Soluto 153, 154, 214 e 224	-	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 429	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos prosoluto 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 e subordinação.	FR e Subordinação
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 empresarial, Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos e Fiança dos acionistas e do grupo.	AF, CF e Fiança
Projeto Freguesia do Ô	SP	O CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Freguesia do Ô em São Paulo - SP, por uma incorporadora com boas métricas operacionais. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor.	AF, AF de Cotas, CF e Aval
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

\* 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.

## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

### TIPO DE ATIVO

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
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
Tenda – Carteira Pro-soluto 122, 142 e 448	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
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
Trisul – Projeto Indianópolis	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
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

\* 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

**KNUQ11** IG

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**

**KNCR11** IG

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

**Saiba mais**

**KNIP11** IQ

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

**Saiba mais**

**KNSC11** IG

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

**Saiba mais**

**KNRE11** IG

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

**Saiba mais**

**KNHF11** IG

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**

**KNHY11** IQ

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.

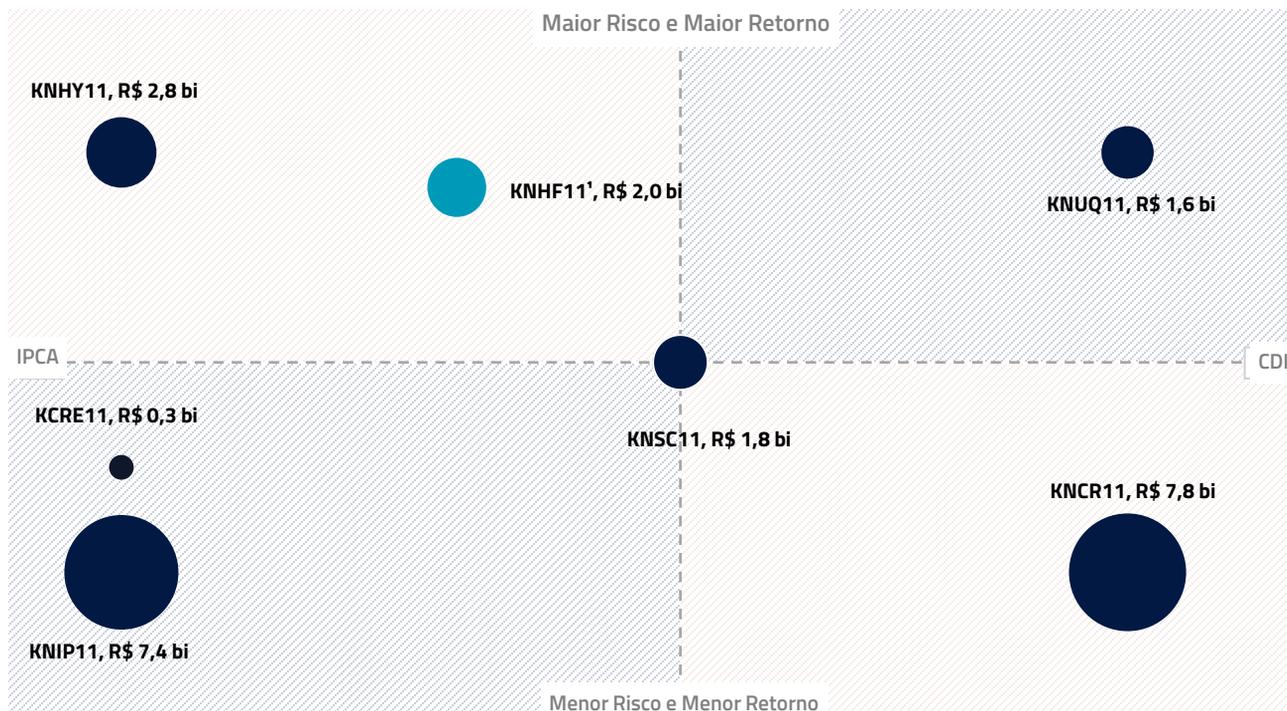
 

**Saiba mais**

IG Investidor em Geral IQ Investidor Qualificados IP Investidor Profissional

NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL

AUM total: R\$ 23,4 bi



1. <sup>1</sup>Fundo multiestratégia com a carteira, atualmente, predominantemente alocada em CRI



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

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

[www.kinea.com.br](http://www.kinea.com.br)



Gestão de Recursos