

OBJETIVO DO FUNDO

O Kinea Fênix (KFEN11) é o Fundo de CRI da Kinea, com prazo determinado de até 15 anos, dedicado a investir em operações indexadas ao IPCA com baixo risco de crédito (High Grade).

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 168,77 milhões

COTA PATRIMONIAL EM 31/12/25

R\$ 944,67

DIVIDENDOS A PAGAR EM 13/01/26

R\$ 9,23 /cota

NÚMERO DE COTISTAS

129

TAXA MÉDIA DO FUNDO (MTM)

IPCA + 9,92% a.a.

POSIÇÃO AO FINAL DO PERÍODO

Ao fim de dezembro, o Kinea Fênix apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 93,4% em ativos alvo e 10,2% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI corresponde a 93,4% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 9,92% a.a. e com um duration de 4,4 anos. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Os dividendos referentes a dezembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/01/2026, são de R\$ 9,23 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,92% considerando a cota média de ingresso de R\$ 1,000,00, que corresponde a 76% da taxa DI do período (89% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%). Para mais informações sobre os resultados do fundo, favor verificar a seção "Informações Contábeis" deste relatório.

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	93,4%	Inflação +	9,92%	8,33%	8,0	4,4
Caixa	10,2%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	103,6%				7,5	4,2

13/08/2024

Início do fundo

0,75% a.a.

Taxa de administração

15% do que exceder de IPCA + 6,00%¹

Taxa de Performance

Intrag DTVM Ltda
Administrador

Kinea Investimentos Ltda.
Gestor

Profissional
Tipo de Investidor

¹ Performance será devida após o pagamento de dividendos e amortização equivalente ao volume da emissão atualizado pelo Benchmark (IPCA + 6,00%)

CARTEIRA DE ATIVOS

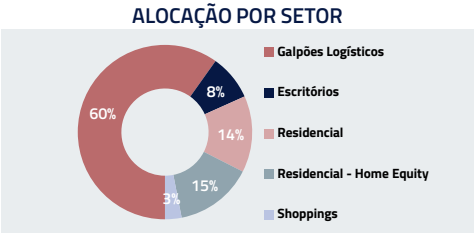
Em dezembro/25, recebemos o pré-pagamento do CRI Ed. BFC no valor de R\$ 14,1 milhões, acompanhado do pagamento de prêmio de R\$ 0,2 milhão. Como consequência, encerramos o ano de 2025 com uma posição de caixa acima do usual, equivalente a 9,8% da carteira do fundo. Embora o pré-pagamento seja um risco inerente às operações de CRI, neste caso ele trouxe um efeito positivo para a estratégia do fundo. O ativo pré-pago era o de menor taxa do portfólio e, considerando as condições atuais de mercado, temos a oportunidade de reinvestir esses recursos em operações com taxas mais atrativas, o que deve contribuir para melhorar a rentabilidade do portfólio como um todo. Além disso, destacamos que, devido à estrutura de desembolso com deságio e ao pagamento antecipado, a TIR desta operação atingiu aproximadamente IPCA + 9,0%, superando a projeção inicial de IPCA + 7,36% para este CRI.

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	VENCIMENTO	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	23L1773235	BLOG - CDs Nordeste	TRUE	IPCA +	8,75%	10,34%	2036-02-18	36,0	33,8	19,3%
2	CRI	24J2115255	VILG - CD Castelo Branco I	OPEA	IPCA +	8,31%	9,30%	2034-06-28	26,4	25,0	14,3%
3	CRI	24E3191694	Fibra Experts II	TRUE	IPCA +	9,00%	10,65%	2031-07-15	23,4	22,4	12,8%
4	CRI	24B1669810	Extrema Business Park	TRUE	IPCA +	8,00%	9,79%	2039-10-07	21,3	19,3	11,1%
5	CRI	24H2231336	HSLG - BTS Meli	VIRG	IPCA +	7,85%	9,74%	2034-04-28	17,4	16,2	9,3%
6	CRI	24E1128021	Ed. Eldorado	OPEA	IPCA +	7,36%	10,43%	2033-03-15	14,2	13,3	7,6%
7	CRI	24J2299666	Galleria – 78 – Sênior	PROV	IPCA +	8,20%	9,28%	2039-07-25	10,6	10,2	5,8%
8	CRI	24K2435141	Creditas – 143 – Sênior A	VERT	IPCA +	7,75%	8,70%	2044-08-22	7,9	7,3	4,2%
9	CRI	24K2435142	Creditas – 143 – Sênior B	VERT	IPCA +	9,00%	9,70%	2046-08-20	5,5	5,2	3,0%
10	CRI	25A1532621	MALL - Rio Anil Shopping	VIRG	IPCA +	8,45%	9,79%	2036-12-29	5,2	4,8	2,8%
11	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	-	17,1	17,1	9,8%
Total									185,1	174,7	100,0%

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

RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	93,4%	Inflação +	9,92%	8,33%	8,0	4,4
Caixa	10,2%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	103,6%				7,5	4,2



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)	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
Resultado CRI	2,0	1,9	2,2	2,8	2,1	1,7	1,7	1,5	1,5	1,5	1,6	1,7
Resultado FII	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado LCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado Instr. Caixa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Despesas do fundo	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	1,9	1,8	2,1	2,7	2,1	1,6	1,6	1,4	1,4	1,4	1,5	1,7
Distribuição no mês	1,9	1,8	2,1	2,5	2,1	1,6	1,6	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6

Resultado por cota (R\$)	10,58	9,99	11,60	14,91	11,57	9,21	9,23	8,04	7,81	7,96	8,55	9,23
Distribuição por cota (R\$)	10,58	10,00	11,67	14,00	11,63	9,21	9,22	8,11	8,00	7,96	8,55	9,23

Resultado Gerado no mês
R\$ 9,23/cota

Resultado Distribuído no mês
R\$ 9,23/cota

Reserva Acumulada não distribuída
R\$ 0,76/cota

Para melhor orientar os investidores, informamos que os CRIs 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 dezembro (a serem distribuídos aos investidores em janeiro) refletem aproximadamente as variações do IPCA de outubro (0,09%) e novembro (0,18%), níveis bastante baixos de forma agregada, impactando negativamente os rendimentos do Fundo no período. A última projeção disponível para dezembro aponta para uma inflação de 0,34% no mês. O último relatório do Boletim Focus indica que a mediana das projeções dos economistas de mercado para o IPCA está em 4,43% a.a. para 2025 e 4,17% a.a. em 2026.

INVESTIMENTOS REALIZADOS

Apresentamos abaixo um breve descritivo das operações de CRI adquiridas pelo Fundo. Todas as operações abaixo foram originadas e estruturadas pela equipe de gestão da Kinea, tendo sido implementados os mecanismos de controle e de acompanhamento dos CRI em linha com as práticas desenvolvidas pela gestora em seus demais fundos dedicados ao segmento.

Galpões Logísticos Nordeste

Camaçari – BA, Recife – PE e Fortaleza – CE

DESCRIÇÃO

A operação de CRI envolve o financiamento da aquisição de quatro galpões logísticos localizados em Recife, Camaçari e Fortaleza pelo FII Bluecap Log. Os imóveis se encontram plenamente ocupados por inquilinos diversificados incluindo M Dias Branco, Assaí, Marisol e Cencosud, o que traz uma fonte estável de fluxos mensais. Adicionalmente, o CRI foi estruturado com um Loan-to-Value (LTV) saudável, de 50%. 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.

Taxa
IPCA + 8,75%

Volume (R\$ milhões)
33,5

Garantias
AF, AF de Cotas e CF



Galleria II

DESCRIÇÃO

CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Galleria Bank, uma das maiores plataformas online de home equity do Brasil, sendo 100% focada nesse segmento e atuante desde 2019. A carteira que lastreia o CRI é diversificada e possui LTV baixo (~40%), apresentando risco de crédito adequado. Além das garantias imobiliárias, a operação possui alta cobertura de fluxo de caixa e estrutura de subordinação, trazendo robusta proteção para os CRI.

Taxa
IPCA + 8,20%

Volume (R\$ milhões)
12,5

Garantias
AF, CF e FR



CD Castello Branco

São Roque - SP

DESCRIÇÃO

O CRI é baseado em um galpão logístico AAA localizado no eixo da Rodovia Presidente Castello Branco, com fácil acesso à cidade de São Paulo, detido pelo FII Vinci Logística, listado na B3. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária, Cessão dos recebíveis dos contratos de locação do galpão (que está 100% ocupado por 6 inquilinos distintos) e um Fundo de Reserva. Considerando essas garantias, o CRI possui uma cobertura adequada e LTV ("loan to value") confortável, de 60%, e conta também com covenants imobiliários importantes (LTV Max e DSCR Min) além de um covenant que limita o endividamento máximo do FII Devedor, visando assegurar que o mesmo preserve métricas saudáveis.

Taxa
IPCA + 8,31%

Volume (R\$ milhões)
24,5

Garantias
AF, CF e FR



Ed. Eldorado

Faria Lima, São Paulo - SP

DESCRIÇÃO

O CRI é baseado no Edifício Eldorado, localizado na Marginal Pinheiros em São Paulo - SP detido por um fundo gerido pela Brookfield Properties, que é um dos principais investidores internacionais atuantes no mercado imobiliário brasileiro. O ativo tem classificação AAA e elevado nível de ocupação (~98%). A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do Ed. Eldorado, Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel e um Fundo de Reserva. O Loan to Value da operação é saudável, de aproximadamente 65%.

Taxa
IPCA + 7,36%

Volume (R\$ milhões)
12,0

Garantias
AF, CF e FR



MALL – Rio Anil Shopping

São Luís - MA

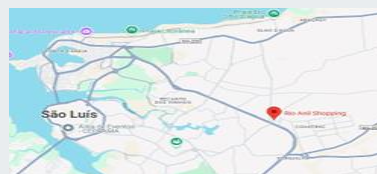
DESCRIÇÃO

A operação é baseada na aquisição do Rio Anil Shopping, localizado em São Luís - MA, pelo fundo de investimento imobiliário Genial Malls (MALL). A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Fração do shopping, Cessão Fiduciária de Recebíveis do Shopping Rio Anil e Cessão Fiduciária de Recebíveis do Campinas Shopping.

Taxa
IPCA + 8,45%

Volume (R\$ milhões)
4,8

Garantias
AF e CF

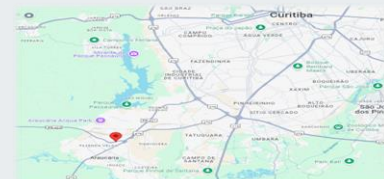


CD Logístico BTS Mercado Livre

Araucária – PR (região metropolitana de Curitiba)

DESCRIÇÃO

A operação é baseada no financiamento da construção de um galpão logístico pelo fundo imobiliário HSI Logística, listado na B3. O ativo teve seu desenvolvimento concluído no final de julho de 2025, sendo locado para o Mercado livre em um contrato atípico do tipo "BTS" ("Built to suit"), por 10 anos. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva. Com o intuito de proteger o Fundo de eventuais riscos no desenvolvimento do ativo, o CRI conta com uma estrutura de mitigação de riscos relevante incluindo a Alienação Fiduciária de um galpão logístico 100% ocupado, detido pelo mesmo Devedor, localizado em SP (LTV 50%). Quando o CD BTS estiver concluído e o Locatário estiver ocupando o empreendimento, faremos a substituição da garantia imobiliária pelo CD objeto do financiamento.



Taxa
IPCA + 7,85%

Volume (R\$ milhões)
15,0

Garantias
AF, CF e FR

Fibra Experts

DESCRIÇÃO

Trata-se de uma operação estruturada pela Kinea em parceria com a incorporadora Fibra Experts. O CRI é baseado em alguns projetos da empresa e em alguns terrenos detidos pela Companhia e conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs e Fundo de Reserva. A Fibra mantém métricas de crédito saudáveis e a operação conta com covenants financeiros dimensionados para que a Companhia preserve uma estrutura de capital adequada ao longo do período do investimento.

**FIBRA
EXPERTS**



Taxa
IPCA + 9,00%

Volume (R\$ milhões)
22,0

Garantias
AF, CF e FR

Extrema Business Park

Extrema - MG

DESCRIÇÃO

A operação foi estruturada pela Kinea e é baseada no parque logístico denominado Extrema Business Park, detido pelo FII BWP. O CRI tem como garantias principais a Alienação Fiduciária das cotas do FII BWP, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis relativos aos 5 galpões que compõem o empreendimento, localizado às margens da Fernão Dias entre o eixo São Paulo-Belo Horizonte. Além disso, a operação também conta com Covenants imobiliários importantes (como por exemplo LTV máximo de 65% e Índice de cobertura mínimo de 1,10x) e métricas de cobertura saudáveis, incluindo um mecanismo de cash sweep.



Taxa
IPCA + 8,00%

Volume (R\$ milhões)
20,0

Garantias
AF, CF, AF de Cotas FR

Creditas 143 – Séries 1 e 2

Diversos

DESCRIÇÃO

CRI baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRI são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado. As séries adquiridas tem natureza Sênior na estrutura dessa operação.



Série 1 (Sênior A):

Taxa
IPCA + 7,75%

Volume (R\$ milhões)
8,8

Garantias
AF e Subordinação

Série 1 (Sênior B):

Taxa
IPCA + 9,00%

Volume (R\$ milhões)
6,2

Garantias
AF, CF e FR

NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS CRI

KNUQ11

IG

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior, investindo em ativos pós-fixados

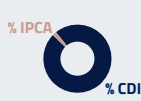


Saiba mais

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 à inflação.

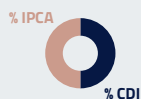


Saiba mais

KNSC11

IG

Fundo de CRI com ativos mistos, investindo tanto em pós-fixados quanto em ativos indexados à inflação.

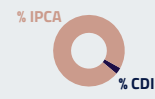


Saiba mais

KCRE11

IG

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



Saiba mais

KNHF11

IG

Fundo multiestratégia, composto por uma carteira diversificada de ativos do setor imobiliário e gerido por diferentes equipes da Kinea.

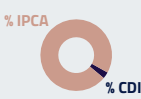


Saiba mais

KNHY11

IQ

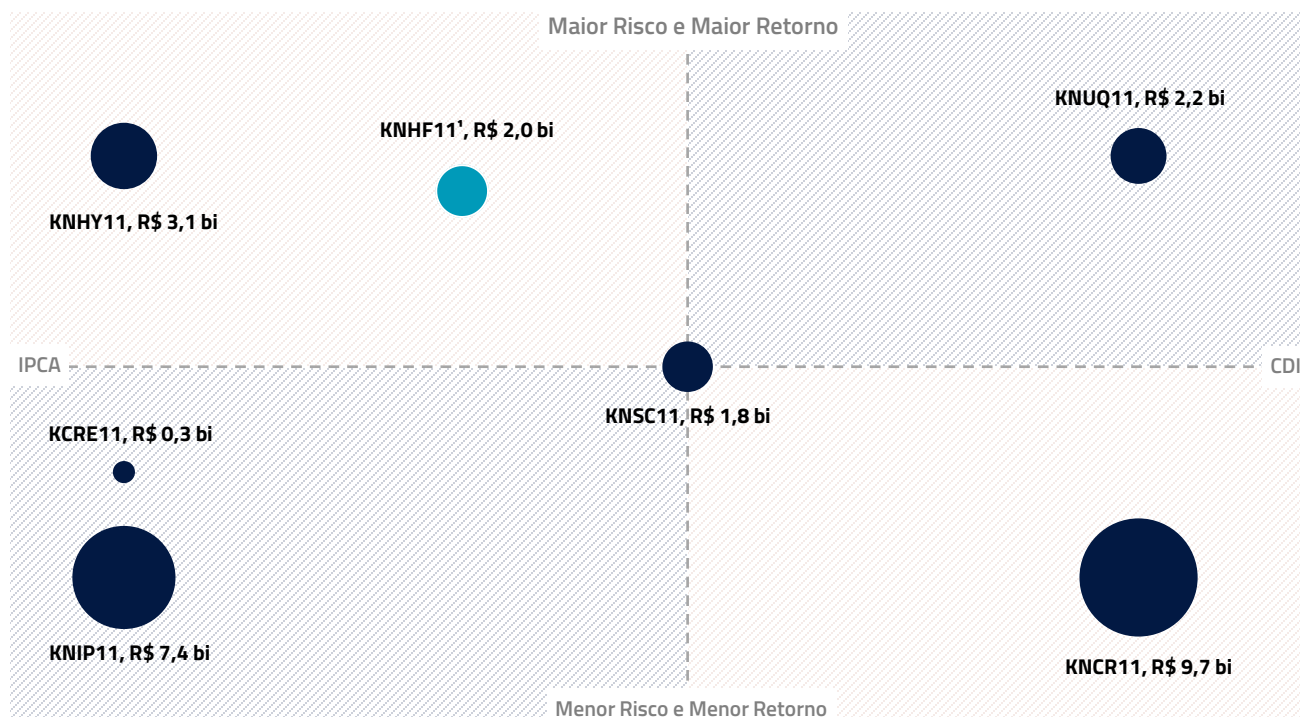
Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior, investindo em ativos indexados à inflação.



Saiba mais

NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL

AUM total: R\$ 26,5 bi



1. ¹Fundo 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 ICVM 571, 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.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



Gestão de Recursos