

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\$ 1,98 bilhão

COTA PATRIMONIAL EM 31/12/25

R\$ 100,53

COTA MERCADO EM 31/12/25

R\$ 96,11

NÚMERO DE COTISTAS

56.137

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 dezembro, o Kinea Hedge Fund apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 60,6% em CRI, 17,2% em cotas de FII, 31,3% em Imóveis, 1,0% em Ações, 2,4% em LCI e 3,7% 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	18,4%	CDI +	5,76%
CRI	42,2%	Inflação +	12,25%
Cotas de FII	17,2%	-	-
Imóveis	31,3%	-	-
Ações	1,0%	-	-
LCI	2,4%	%CDI	98% Isento de IR
Caixa	3,7%	%CDI	100% (-) IR
Total	116,3%		

* 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**em 13/01/26****07/02/2023**

Início do fundo

1,20% a.a.

Taxa de Administração

Não há

Taxa de Performance

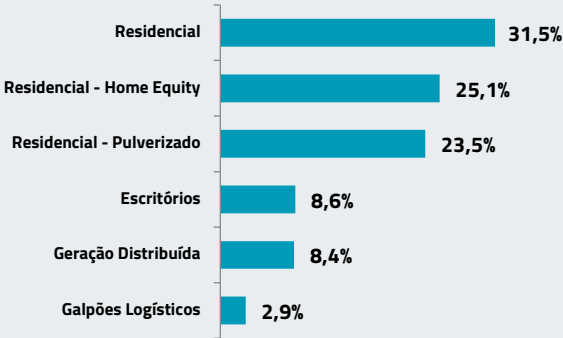
Intrag DTVM Ltda
Administrador**Kinea Investimentos Ltda.**
Gestor**Público Geral**
Tipo de Investidor

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE CRI

Em dezembro, adquirimos novos CRI no volume total de R\$ 65,2 milhões, cujos detalhes estão descritos abaixo. A carteira completa está disponível na seção “Carteira Atual do Fundo” desse relatório.

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Brasol	35,1	IPCA + 11,04%	A operação foi estruturada com o suporte e a expertise do time de Infraestrutura da Kinea na avaliação e na construção da estrutura do CRI. Trata-se do financiamento de plantas solares para geração de energia elétrica pelo grupo Brasol. O portfólio, totalmente operacional, está distribuído entre Goiás, Minas Gerais, Mato Grosso e Distrito Federal, com capacidade instalada de 47 MWp. O CRI conta com um conjunto robusto de garantias, incluindo cessão fiduciária dos recebíveis dos projetos, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária dos equipamentos, fundo de reserva e aval do sócio. Além disso, a estrutura contempla covenants específicos para reforçar a segurança da operação.	AF, AF de Cotas, CF, FR e Aval
Tenda - Pro-Soluto 448	10,1	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
FGR	19,0	CDI + 4,00%	O CRI representa uma operação estruturada com risco de crédito vinculado a uma carteira de recebíveis originados da venda de casas em condomínios fechados, desenvolvidos pela FGR. A FGR é uma incorporadora e construtora com mais de 40 anos de experiência, reconhecida pela forte atuação no Centro-Oeste brasileiro. A carteira que serve de lastro para a operação é composta por nove empreendimentos, sendo o principal deles o Jardins Lyon (condomínio residencial fechado de casas localizado nos arredores de Goiânia (GO), atualmente em fase final de entrega e com 100% das unidades comercializadas). Além disso, a operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária das Cotas das SPEs dos projetos, Alienação Fiduciária dos imóveis lastro da carteira, Fundo de reserva e Aval da Holding do grupo e dos sócios.	AF, AF de Cotas, FR e Aval

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição
CRI	18,4%	CDI +	5,76%	3,56%
CRI	42,2%	Inflação +	12,25%	10,35%
Total	60,7%			



PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

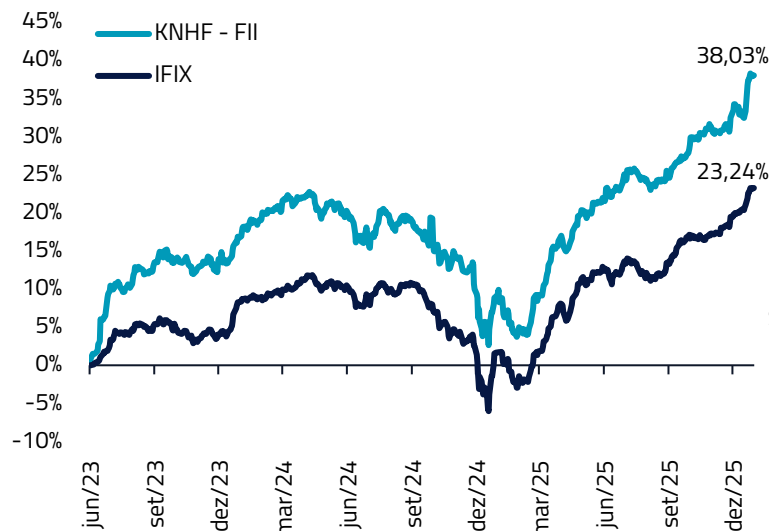
As posições em FIIs do KNHF tiveram um retorno ponderado de 4,17% em dezembro, 1,04 ponto percentual acima do retorno do IFIX, que foi de 3,14%. Em 2025, as posições em FIIs acumularam um retorno de 26,57%, frente aos 21,20% do IFIX, um retorno excedente de 5,37%. A alocação em FIIs totalizava R\$ 342,53 milhões ao final de dezembro, representando 17,33% do patrimônio do KNHF. Foram vendidas posições de fundos de CRI e Logística que tiveram uma alta relevante e assim elevamos o valor em caixa.

Em nossa visão a alta do mercado em dezembro pode estar mais relacionada a fluxo do que a fundamento macro, apesar de termos observado uma divergência entre a performance da bolsa e a dos FIIs entre outubro e novembro, pela qual o Ibovespa apreciou 8,78% contra uma alta de 1,98% do IFIX, de maneira que a performance dos FIIs de dezembro pode ser apenas um "catch up".

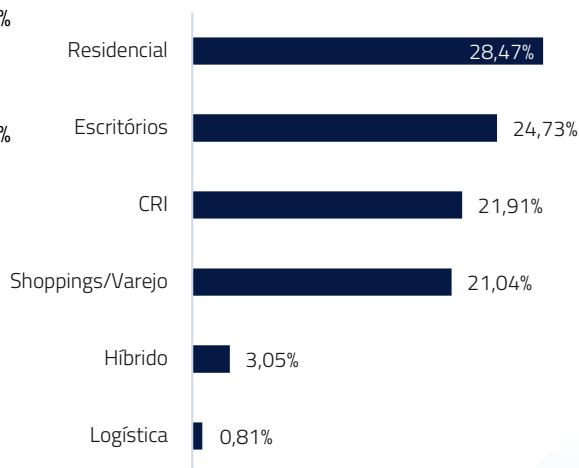
Este foi um ano de recuperação após um período difícil no segundo semestre de 2024, o qual foi marcado por uma forte abertura da curva de juros, uma alta relevante do dólar e da inflação implícita. Em 2025 as taxas de juros futuras e a inflação implícita cederam bastante, assim como o real apreciou em relação ao dólar, caracterizando um ambiente de maior estabilidade, o qual permitiu uma valorização dos ativos de risco. O cenário externo foi positivo para o Brasil neste ano pelo do enfraquecimento global do dólar, pelo ciclo de cortes de juros e a alta da bolsa nos Estados Unidos, sustentada pela valorização das empresas de tecnologia/AI, e pela estabilidade nos preços de commodities, que aliviou a inflação de alimentos e de bens industriais.

A política de juros no Brasil permaneceu muito restritiva em 2025, pela necessidade de arrefecer a atividade e ancorar as expectativas de inflação em um cenário de descontrolado fiscal. Está precificada na curva de juros uma redução de 2,50% na SELIC em 2026, o que deve contribuir positivamente para os preços dos fundos imobiliários, uma vez que o retorno 'livre de risco' cede e a atratividade relativa de curto prazo dos FIIs melhora. O tema de maior relevância para as variáveis macro no Brasil no próximo ano será o resultado da eleição e a conduta fiscal do próximo governo. Por se tratar de um evento de difícil previsão - apesar de acompanharmos detalhadamente pesquisas de popularidade e de intenção de voto e os movimentos de potenciais candidatos - preferimos manter maior cautela no portfólio e iniciar o ano com mais caixa.

RETORNO DA CARTEIRA DE FIIS

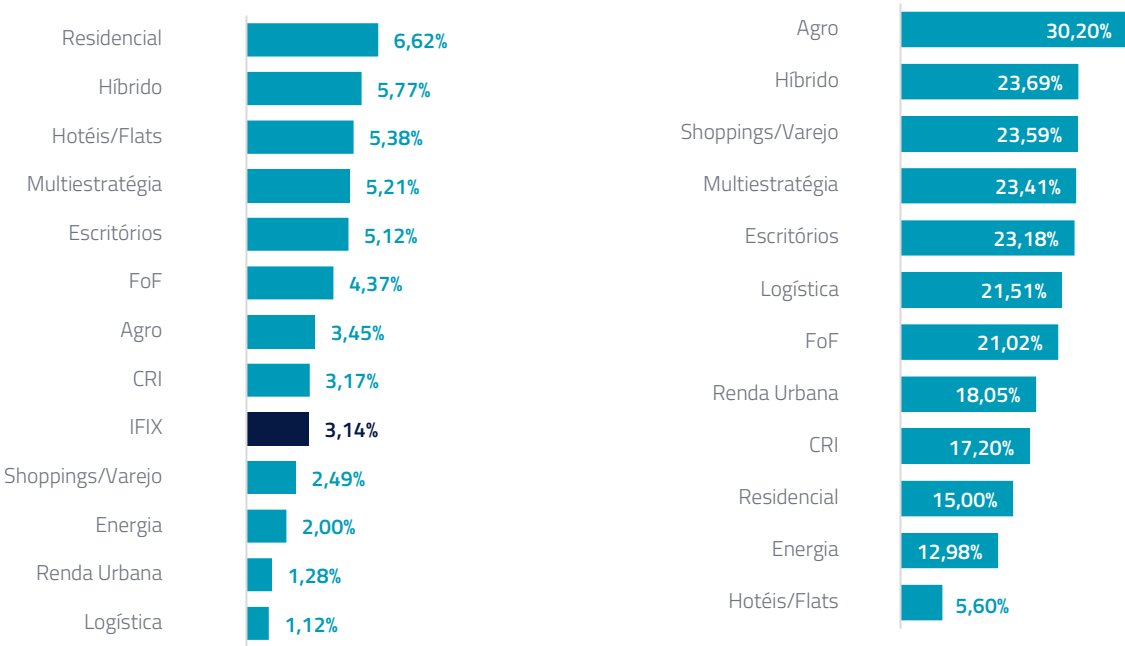


CARTEIRA DE FIIS POR SEGMENTO

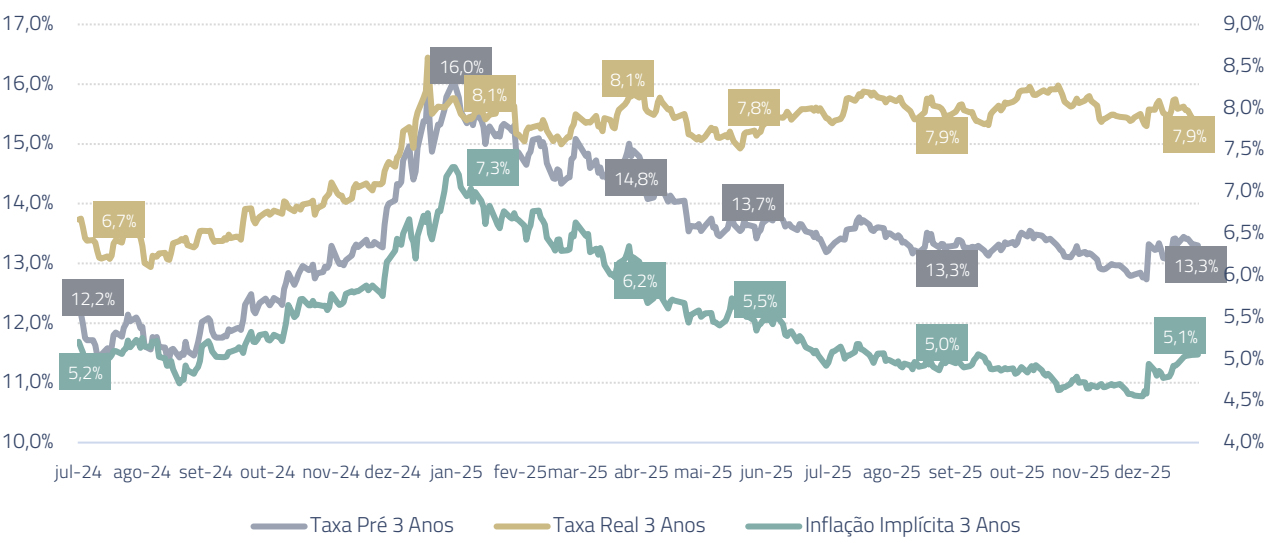


A performance por segmento dos fundos imobiliários em dezembro mostra um desempenho positivo em todas as categorias. Os fundos imobiliários do setor Residencial, Híbrido, Hotéis, Multiestratégia e Escritórios tiveram as maiores altas, enquanto os de Logística, Renda Urbana e Energia tiveram os desempenhos mais fracos em dezembro. Para o fechamento de 2025 os segmentos que tiveram as melhores altas foram Agro, Híbrido, Shoppings, Multiestratégia e Escritórios.

VARIAÇÃO POR SEGMENTO DO IFIX NO MÊS E NO ANO



TAXA PREFIXADA, REAL E INFLAÇÃO IMPLÍCITA



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 8,5% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

SENSIBILIDADE DA CARTEIRA AO VALOR NO MERCADO SECUNDÁRIO

Em dezembro, a cota do fundo encerrou o mês negociando em R\$ 96,11 por cota, o que representa um deságio de 4,40% em relação a cota patrimonial. 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 m² 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\$ / m²	%
93,50	14,26%	5,87%	13,06%	4,67%	22.163	19,9%
94,00	14,11%	5,69%	12,91%	4,49%	22.282	19,3%
94,50	13,97%	5,50%	12,77%	4,30%	22.400	18,7%
95,00	13,83%	5,32%	12,63%	4,12%	22.519	18,1%
95,50	13,69%	5,14%	12,49%	3,94%	22.638	17,4%
96,00	13,54%	4,96%	12,34%	3,76%	22.756	16,8%
96,50	13,40%	4,77%	12,20%	3,57%	22.875	16,2%
97,00	13,26%	4,59%	12,06%	3,39%	22.993	15,6%
97,50	13,12%	4,41%	11,92%	3,21%	23.112	15,0%
98,00	12,97%	4,22%	11,77%	3,02%	23.230	14,4%
98,50	12,83%	4,04%	11,63%	2,84%	23.349	13,9%

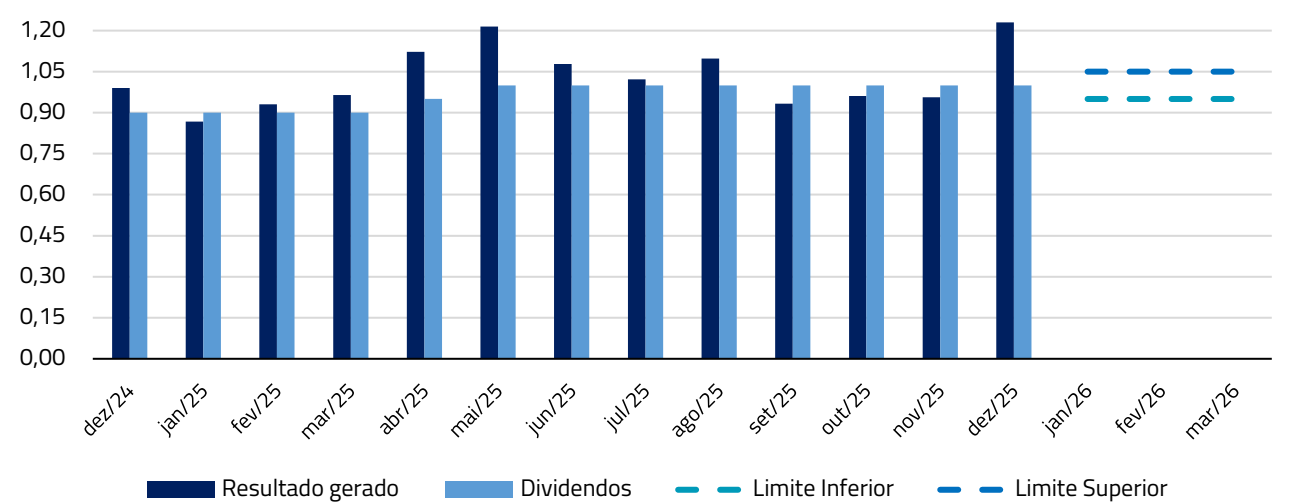
* Considera apenas o valor dos escritórios

** 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 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\$ 1,09 por cota. Segue um valor indicativo dos dividendos esperados do fundo para os próximos 3 meses¹:



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	15,6	12,9	13,9	17,2	18,3	14,2	15,1	13,3	13,3	11,9	10,8	12,2
Resultado Imóveis	3,9	3,8	3,2	3,5	3,3	3,5	2,6	4,5	3,3	4,7	4,0	4,7
Resultado FII	-3,1	0,4	1,0	2,1	1,8	2,0	2,4	4,1	2,3	3,6	4,7	8,1
Resultado LCI	0,6	0,5	0,5	-0,2	1,7	2,5	1,3	0,7	0,5	0,6	0,5	0,6
Resultado Instr. Caixa	1,8	2,5	2,1	1,3	0,7	0,8	1,0	0,9	1,0	0,7	0,5	0,8
Outras Receitas e Despesas	-1,7	-1,8	-1,7	-1,8	-2,0	-1,8	-2,1	-2,0	-2,2	-2,5	-1,7	-2,0
Resultado Líquido	17,1	18,3	19,0	22,1	23,9	21,2	20,1	21,6	18,3	18,9	18,8	24,2
Distribuição no mês	17,7	17,7	17,7	18,7	19,7	19,7	19,7	19,7	19,7	19,7	19,7	19,7

Resultado por cota (R\$)	0,87	0,93	0,96	1,12	1,21	1,08	1,02	1,10	0,93	0,96	0,96	1,23
Distribuição por cota (R\$)	0,90	0,90	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Resultado Gerado no mês
R\$ 1,23/cota

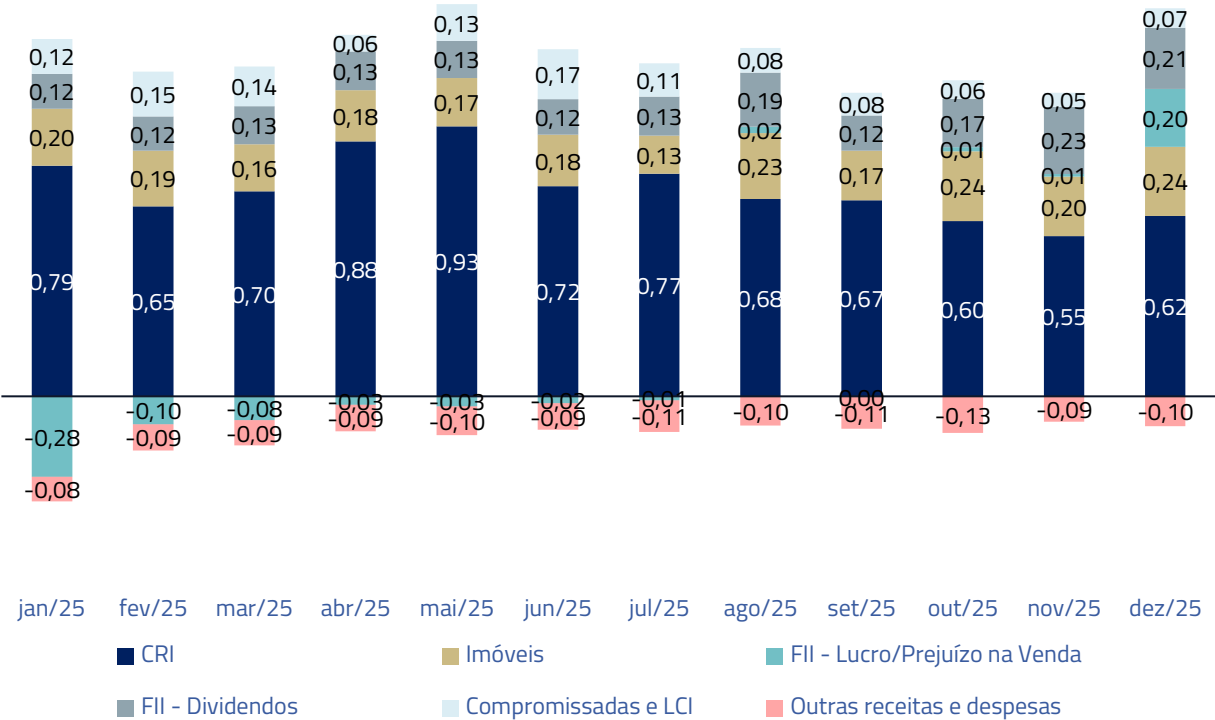
Resultado Distribuído no mês
R\$ 1,00/cota

Reserva Acumulada não distribuída
R\$ 1,09/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.

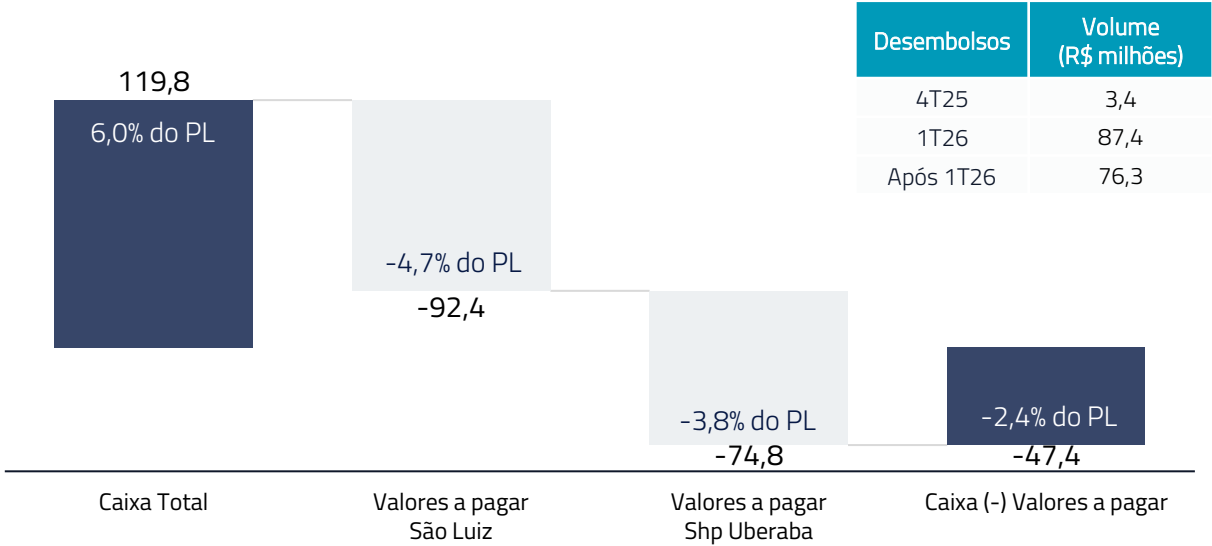
Já a parcela de CRIs pós-fixados (indexados ao CDI) foi positivamente impactado pelo patamar elevado da Selic e pelo alto número de dias úteis no mês. A última reunião do Copom foi realizada no dia 09 de dezembro, tendo os membros do comitê deliberado pela manutenção da taxa Selic no patamar de 15,00% ao ano. Esse patamar elevado deverá impactar positivamente os rendimentos do Fundo nos próximos meses. Na ata divulgada ao mercado pelo BACEN em 16 de dezembro observou-se que os indicadores domésticos seguem apresentando uma moderação na atividade econômica e arrefecimento da inflação, cujas expectativas seguem em trajetória de declínio. Pela linguagem utilizada na ata, alguns analistas acreditam que o início do ciclo de cortes da Selic está mais próximo, podendo ser implementado em janeiro ou março de 2026. Os movimentos futuros do Banco Central irão levar em conta a defasagem dos efeitos da política monetária, as expectativas de inflação e a necessidade de maior cautela diante do atual cenário.

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\$ -47,4 milhões (-2,4% do PL do fundo). O valor negativo se deve a algumas aplicações em operações de curto prazo que fizemos para reduzir a exposição em caixa até as datas de pagamento das parcelas remanescentes dos ativos.



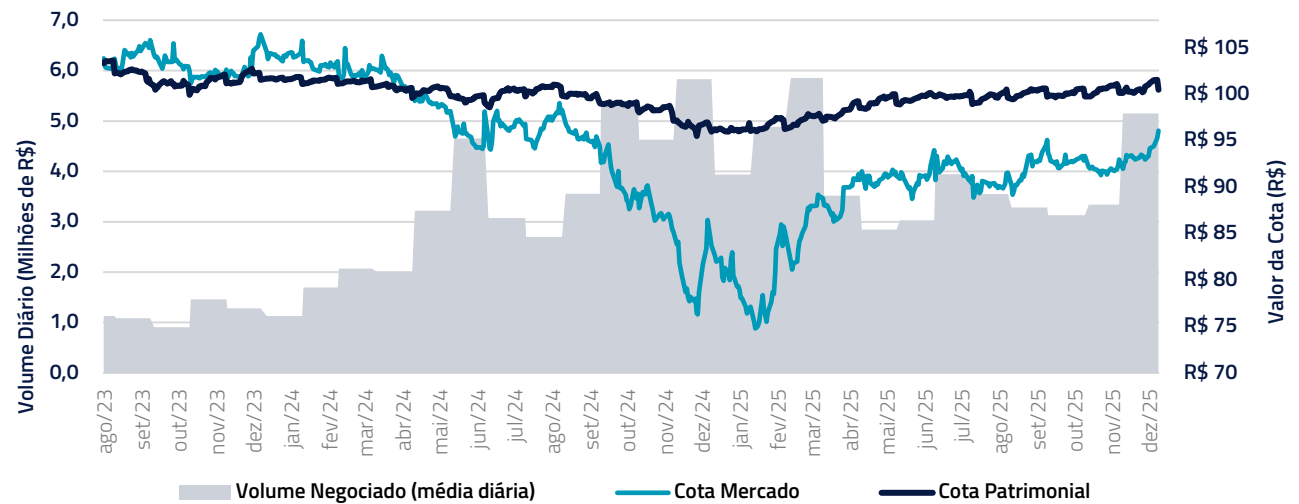
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Os dividendos referentes a dezembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/01/2026, são 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 81% da taxa DI do período (95% 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.

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
dez/25	1,23	1,00	0,99%	1,22%	81%	95%
nov/25	0,96	1,00	0,99%	1,05%	94%	110%
out/25	0,96	1,00	0,99%	1,28%	77%	91%
set/25	0,93	1,00	0,99%	1,22%	81%	95%
ago/25	1,10	1,00	0,99%	1,16%	85%	100%
jul/25	1,02	1,00	0,99%	1,28%	77%	91%
jun/25	1,08	1,00	0,99%	1,10%	90%	106%
mai/25	1,21	1,00	0,99%	1,14%	87%	102%
abr/25	1,12	0,95	0,94%	1,06%	89%	105%
mar/25	0,96	0,90	0,89%	0,96%	93%	109%
fev/25	0,93	0,90	0,89%	0,99%	90%	106%
jan/25	0,87	0,90	0,89%	1,01%	88%	104%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 102,99 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 5,15 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 informacional, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, consequentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

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

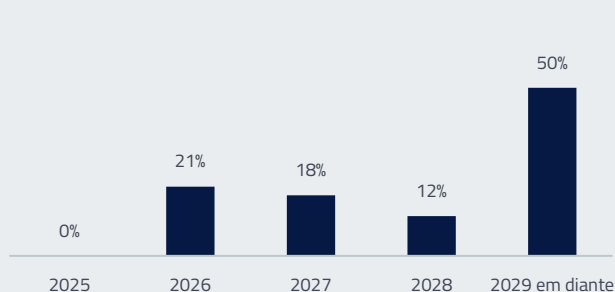


RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE

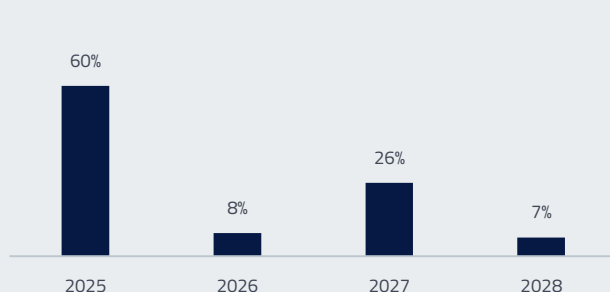


O Prazo Médio dos Contratos Firmados² pelo Fundo é de 7,23 anos. O Prazo Médio Remanescente³ dos contratos do fundo está em 3,05 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS⁴

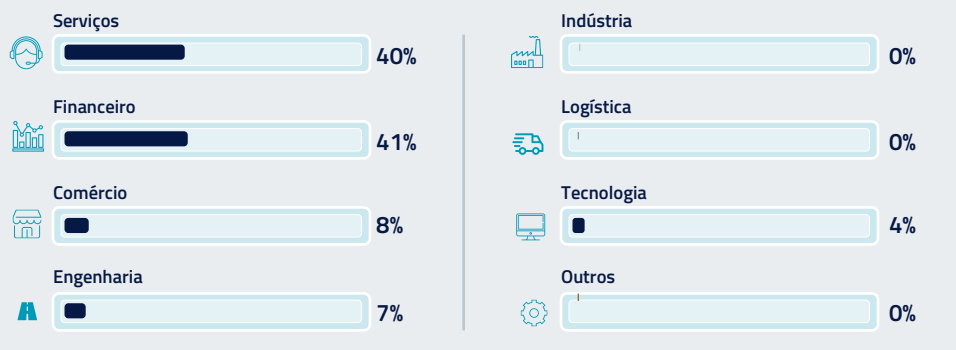


CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS⁴



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/2025. 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 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	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI 23L2415875	BROF - Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	10,91%	62,2	56,8	2,5%
2	CRI 24C1475909	VGRI - Escritórios SP	OPEA	IPCA +	7,75%	9,96%	57,6	52,1	2,3%
3	CRI 23H1297198	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	12,53%	48,2	46,5	2,0%
4	CRI 25F2307569	Tenda - Carteira Pro-solutio 448	OPEA	IPCA +	9,90%	9,71%	43,7	43,9	1,9%
5	CRI 24C1988647	GS Souto II	TRUE	IPCA +	11,00%	12,86%	42,0	38,6	1,7%
6	CRI 24J3451435	GS Souto III	OPEA	IPCA +	12,00%	12,68%	39,5	38,3	1,7%
7	CRI 23F1528771	Creditas - 114	VERT	IPCA +	10,50%	12,94%	43,6	37,7	1,6%
8	CRI 25L2499304	Brasol I	CANAL	IPCA +	11,04%	10,97%	35,2	35,5	1,5%
9	CRI 23E1551134	Creditas - 108	VERT	IPCA +	10,50%	12,80%	40,1	34,9	1,5%
10	CRI 23G1987539	Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	TRUE	IPCA +	10,00%	13,02%	35,4	33,4	1,5%
11	CRI 24C2137614	Creditas - 130	VERT	IPCA +	8,45%	11,74%	38,8	31,1	1,4%
12	CRI 23I1554111	MRV - Pro-solutio 214	TRUE	IPCA +	10,70%	13,53%	31,0	29,7	1,3%
13	CRI 23F0923453	Creditas - 110	VERT	IPCA +	10,50%	12,81%	34,0	29,6	1,3%
14	CRI 23E1576858	Creditas - 109	VERT	IPCA +	10,50%	12,94%	34,0	29,4	1,3%
15	CRI 23F0918527	Creditas - 111	VERT	IPCA +	10,50%	12,87%	32,1	27,9	1,2%
16	CRI 23L0109067	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,53%	26,8	25,6	1,1%
17	CRI 23L1773235	BLOG - CDs Nordeste	TRUE	IPCA +	8,75%	10,34%	27,1	25,4	1,1%
18	CRI 23L1438568	Tenda - Carteira Pro-solutio 142	TRUE	IPCA +	8,90%	12,66%	25,1	24,1	1,0%
19	CRI 21E0407810	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	7,99%	9,27%	19,6	16,6	0,7%
20	CRI 23C1843006	MRV - Pro-solutio 153	TRUE	IPCA +	11,66%	14,84%	17,2	16,5	0,7%
21	CRI 23C1843839	MRV - Pro-solutio 154	TRUE	IPCA +	11,66%	14,94%	15,8	15,2	0,7%
22	CRI 23L0109145	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	11,91%	14,5	14,1	0,6%
23	CRI 23L0109144	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,39%	14,4	13,8	0,6%
24	CRI 23F0918777	Creditas - 111	VERT	IPCA +	14,80%	17,32%	14,9	13,2	0,6%
25	CRI 25D3754131	Creditas - 154 - Sênior A	VERT	IPCA +	8,64%	8,71%	13,1	13,1	0,6%
26	CRI 23F0923454	Creditas - 110	VERT	IPCA +	14,80%	17,32%	13,8	12,2	0,5%
27	CRI 22D1068881	BlueCap - CD Itapeva	TRUE	IPCA +	10,08%	12,79%	11,8	11,2	0,5%
28	CRI 24D2944088	Bemol - Home Equity	PROV	IPCA +	9,00%	9,79%	11,4	11,0	0,5%
29	CRI 23E1576860	Creditas - 109	VERT	IPCA +	14,80%	17,32%	11,4	10,1	0,4%
30	CRI 25D3754174	Creditas - 154 - Sênior B	VERT	IPCA +	9,93%	9,71%	9,2	9,4	0,4%
31	CRI 24C2137631	Creditas - 130	VERT	IPCA +	10,45%	12,36%	6,4	5,7	0,2%
32	CRI 23E1551135	Creditas - 108	VERT	IPCA +	14,80%	17,24%	6,0	5,4	0,2%
33	CRI 24A2483764	Projeto Vila Prudente	TRUE	IPCA +	10,74%	14,05%	5,0	4,8	0,2%
34	CRI 25D3754133	Creditas - 154 - Mezanino	VERT	IPCA +	13,03%	13,09%	4,5	4,5	0,2%
35	CRI 23F1528772	Creditas - 114	VERT	IPCA +	14,80%	17,32%	2,7	2,4	0,1%
36	CRI 24K1813066	Buriti - Loteamentos	VIRG	CDI +	2,75%	2,75%	71,2	71,2	3,1%
37	CRI 24L2031346	Trisul - Projeto Indianópolis	VERT	CDI +	2,00%	16,54%	66,5	60,4	2,6%
38	CRI 24C1693601	São Benedito - Harissa	BARI	CDI +	3,40%	1,81%	29,6	30,5	1,3%
39	CRI 22L1603918	Projeto Imobiliário Sorocaba	TRUE	CDI +	5,75%	4,57%	26,5	24,2	1,1%
40	CRI 23C1221667	Estoque residencial Curitiba	VIRG	CDI +	5,30%	5,30%	22,2	22,2	1,0%
41	CRI 23B0808932	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	21,7	21,7	0,9%
42	CRI 25C4767379	MRV - Pro-solutio 429	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	21,4	21,4	0,9%
43	CRI 25L4588349	FGR	OPEA	CDI +	4,00%	4,00%	19,0	19,0	0,8%
44	CRI 23B0584725	Tenda - Carteira Pro-solutio 122	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	16,5	16,3	0,7%
45	CRI 23B0808933	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	12,3	12,3	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	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
46	CRI 23B0584796	Tenda – Carteira Pro-soluto 142	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	12,4	12,2	0,5%
47	CRI 23B0808931	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,5	11,5	0,5%
48	CRI 23B0808930	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,3	11,3	0,5%
49	CRI 23B0808928	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,1	11,1	0,5%
50	CRI 23B0808926	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	9,5	9,5	0,4%
51	CRI 23I1554281	MRV – Pro-soluto 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	6,1	6,0	0,3%
52	CRI 24A2477852	Projeto Freguesia do Ô	TRUE	CDI +	4,82%	3,95%	2,4	2,4	0,1%
53	CRI 23H3942620	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,22%	0,8	0,8	0,0%
54	FII -	ICNE11	-	-	-	-	15,5	15,5	0,7%
55	FII -	Carteira de FII's	-	-	-	-	319,0	319,0	13,9%
56	FII -	FII's - Gestão Kinea	-	-	-	-	21,6	21,6	0,9%
57	Ações -	Carteira de ações	-	-	-	-	20,7	20,7	0,9%
58	Imóveis -	Carteira de imóveis	-	-	-	-	618,9	618,9	26,9%
59	LCI -	LCI	-	%CDI	-	97,50%	47,1	47,1	2,1%
60	Cx. -	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	72,7	72,7	3,2%
Total							2.375,4	2.299,1	100,0%

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



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

EDIFÍCIO SÃO LUIZ

Localização

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 - São Paulo - SP

Lajes

952,63M², 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

Lajes

451,94M², podendo ser dividido em até 2 conjuntos

Lobby

Lobby com pé-direito de 6,65m com decoração diferenciada

Pé direito

Pé direito útil de 2,9m em todos os andares

Tipologia

Edifício Corporativo multiusuário

Elevadores

4 elevadores equipados com sistema de chamada antecipada e acabamento de 1ª linha

Gerador

Gerador para 100% do prédio incluindo áreas comuns e privativas

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 98,1%, e possui uma área de expansão em obras que trará impactos positivos aos 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 – Participação de 25%

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



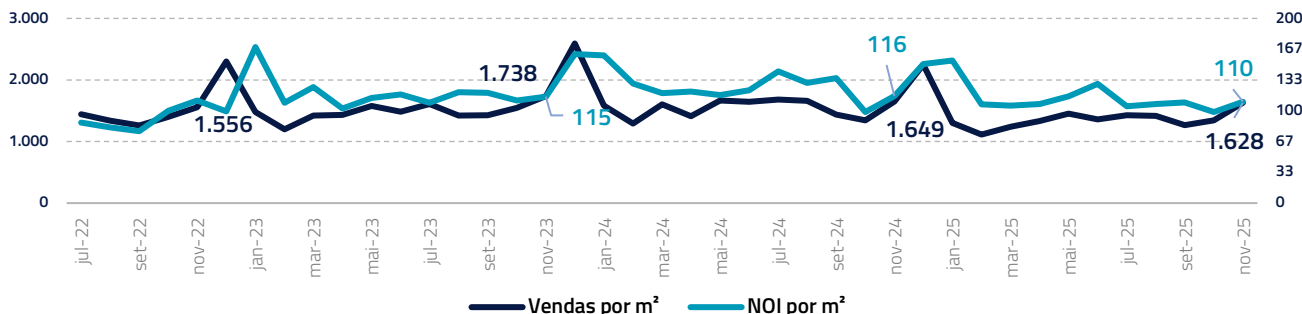
ABL:
31.575 m²

OCUPAÇÃO:
98,0%

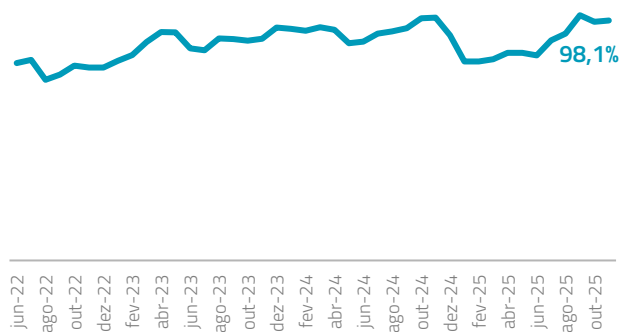
VALOR DA TRANSAÇÃO:
R\$ 146,24 milhões

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

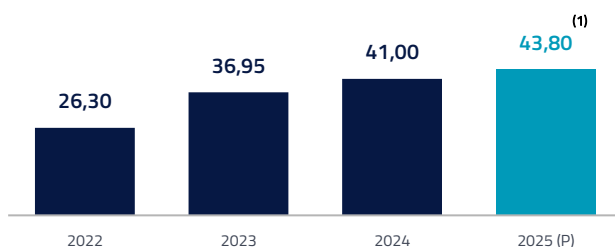
VENDAS E NOI POR M²



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.

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – RESIDENCIAL

Em setembro/25, o fundo realizou a aquisição de 6 unidades residenciais no empreendimento Cidade Matarazzo, localizado na região da Av. Paulista em São Paulo – SP. As unidades totalizam aproximadamente 886 m² e foram adquiridas pelo valor de R\$ 35.000,00 por m², representando um desconto bruto de 37% em relação às últimas vendas realizadas no empreendimento. O valor total da transação foi de cerca de R\$ 31 milhões.

A estrutura da operação prevê que o vendedor possa comercializar, com exclusividade, as unidades, visando um ganho (earn out) pelo prazo de 12 meses extensível por mais 3 meses, mediante pagamento de uma renda mínima mensal para manter essa exclusividade. A gestão estima um ganho imobiliário acima de 20% a.a. com a venda das unidades.



O ativo está localizado em uma das regiões mais valorizadas de São Paulo, com histórico recente de vendas superiores a R\$ 50.000,00 por m² e elevada liquidez, evidenciada pela constante procura por compradores. Trata-se de um empreendimento residencial inserido no icônico complexo Cidade Matarazzo, que passou por um sofisticado processo de retrofit, responsável pela restauração do antigo Hospital e Maternidade Matarazzo. O complexo, situado nas proximidades da Avenida Paulista, reúne atributos singulares, como um hotel seis estrelas, uma área comercial de 25 mil m² e uma ampla área verde integrada ao entorno urbano. Essa combinação entre patrimônio histórico e infraestrutura contemporânea consolida o Cidade Matarazzo como referência na cidade, contribuindo para a valorização contínua das unidades e sustentando uma demanda qualificada e recorrente.

Por fim, a aquisição reforça o mandato do fundo de buscar operações diferenciadas e ativos prime, com potencial de valorização e geração de renda, alinhando-se à estratégia de diversificação e robustez do portfólio.

DETALHAMENTO - CARTEIRA DE FII:

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

	TICKER	FUNDO	SETOR	SALDO (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA DE FII
1	HGPO11	PÁTRIA PRIME OFFICES FII	Lajes Corporativas	50,75	15,8%
2	KNSC11	KINEA SECURITIES FII	Títulos e Val. Mob.	29,46	9,2%
3	HSML11	HSI MALLS FII	Shoppings	21,34	6,6%
4	JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTAO FII	Híbrido	19,76	6,1%
5	VISC11	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVESTIMENT	Shoppings	18,62	5,8%
6	PMLL11	PATRIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBI	Shoppings	17,83	5,5%
7	VCJR11	VECTIS JUROS REAL FII	Títulos e Val. Mob.	17,27	5,4%
8	ICNE11	ICONE FUNDO DE INVEST IMOBILIARIO	Residencial	16,40	5,1%
9	SARE11	SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FUNDO DE INV	Híbrido	15,77	4,9%
10	PCIP11	PATRIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO ÍNDICE DE PRE	Títulos e Val. Mob.	15,67	4,9%
11	KNHY11	KINEA HIGH YIELD CRI FUNDO DE INVESTIMEN	Títulos e Val. Mob.	11,06	3,4%
12	RBRP11	FII RBR PROPERTIES	Outros	10,36	3,2%
13	TGAR11	FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG ATIVO REAL	Híbrido	10,36	3,2%
14	BRCO11	BRESCO FII	Logística	10,14	3,2%
15	RCRB11	FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Lajes Corporativas	10,12	3,1%
16	KEVE11	EVEN II KINEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	Residencial	9,03	2,8%
17	HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FII	Shoppings	7,55	2,3%
18	JCCJ11	FOF JHSF CAPITAL	Títulos e Val. Mob.	7,27	2,3%
19	KNUQ11	KINEA UNIQUE HY CDI FII	Títulos e Val. Mob.	4,02	1,3%
20	KCRE11	KINEA CREDITAS FII	Títulos e Val. Mob.	3,62	1,1%
21	RPRI11	RBR PREMIUM RECEBIVEIS IMOB FII	Títulos e Val. Mob.	3,33	1,0%
22	RBRY11	RBR CREDITO IMOB ESTRUTURADO FII	Títulos e Val. Mob.	2,23	0,7%
23	IRDM11	FII IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Títulos e Val. Mob.	2,00	0,6%
24	JSCR11	JS RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVE	Títulos e Val. Mob.	1,70	0,5%
25	VGIR11	VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	Títulos e Val. Mob.	1,67	0,5%
26	RELG11	FII REC LOGISTICA	Híbrido	1,36	0,4%
27	CLIN11	CLAVE ÍNDICES DE PREÇOS FII	Títulos e Val. Mob.	0,83	0,3%
28	XPCI11	XP CREDITO IMOBILIARIO FUNDO DE INVESTIM	Títulos e Val. Mob.	0,77	0,2%
29	ICRI11	ITAU CREDITO IMOBILIÁRIO IPCA FII	Títulos e Val. Mob.	0,49	0,2%
30	CNES11	FDO INV IMOB - FII CENESP	Lajes Corporativas	0,36	0,1%
31	HSAF11	HSI ATIVOS FINANCEIROS FII	Títulos e Val. Mob.	0,16	0,0%
32	SAPI11	SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	Títulos e Val. Mob.	0,07	0,0%
				321,38	100%

CARTEIRA DE AÇÕES

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

	TICKER	FUNDO		SETOR	SALDO (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA DE AÇÕES
1	CYRE3	CYRELA REALTON	NM	Residencial	8,22	25,4%
2	MDNE3	MOURA DUBEUXON	NM	Residencial	8,03	24,8%
3	MRVE3	MRV	ON NM	Residencial	7,77	24,0%
4	TEND3	TENDA	ON NM	Residencial	5,85	18,1%
5	DIRR3	DIRECIONAL	ON NM	Residencial	2,53	7,8%
					32,41	100,0%

CARTEIRA DE 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
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 o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

CARTEIRA DE CRI

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 o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

CARTEIRA DE CRI

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 com obrigação de recomposição pela empresa.	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
FGR	GO	O CRI representa uma operação estruturada com risco de crédito vinculado a uma carteira de recebíveis originados da venda de casas em condomínios fechados, desenvolvidos pela FGR. A FGR é uma incorporadora e construtora com mais de 40 anos de experiência, reconhecida pela forte atuação no Centro-Oeste brasileiro. A carteira que serve de lastro para a operação é composta por nove empreendimentos, sendo o principal deles o Jardins Lyon (condomínio residencial fechado de casas localizado nos arredores de Goiânia (GO), atualmente em fase final de entrega e com 100% das unidades comercializadas). Além disso, a operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária das Cotas das SPEs dos projetos, Alienação Fiduciária dos imóveis lastro da carteira, Fundo de reserva e Aval da Holding do grupo e dos sócios.	AF, AF de Cotas, FR 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.

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

KCRE11

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

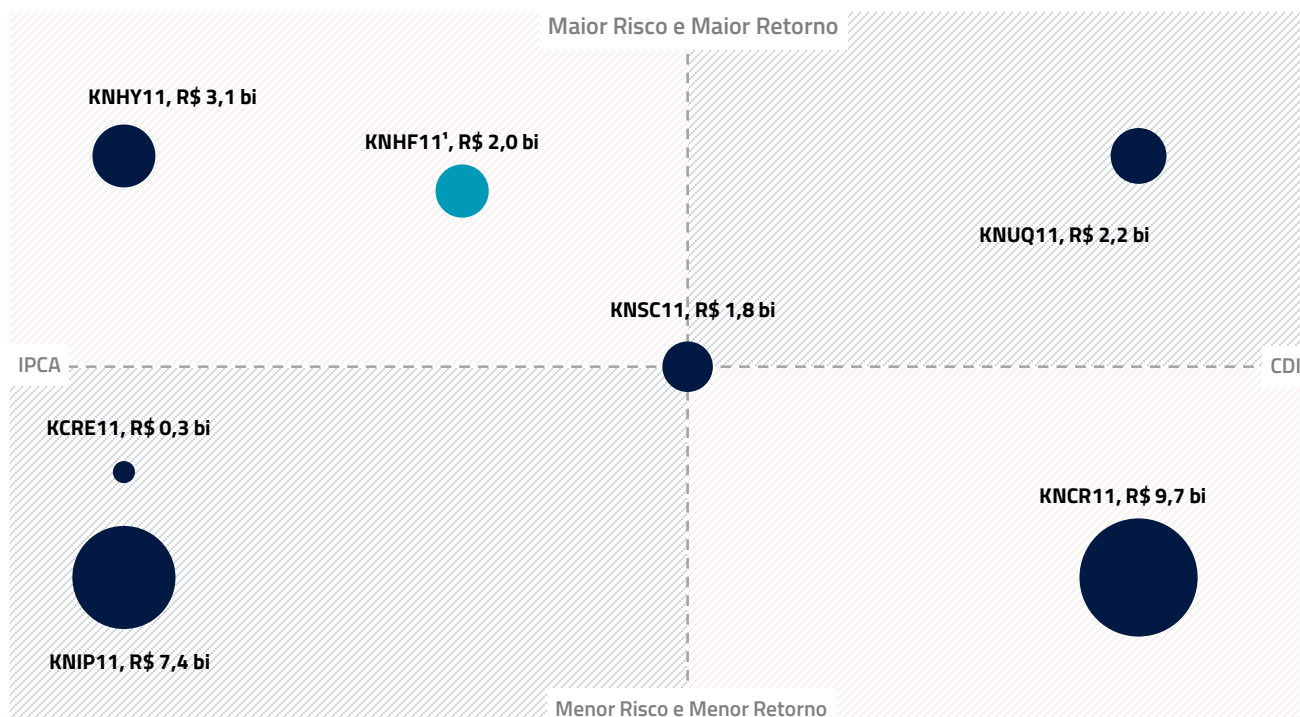
Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos indexados à inflação.



Saiba mais

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