

CNPJ: 42.754.342/0001-47

KNHF11

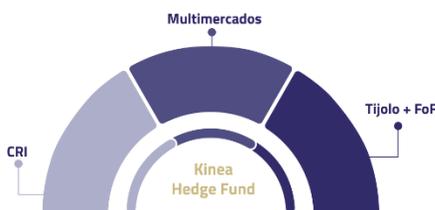
Kinea Hedge Fund

Agosto 2024

Planilha de Fundamentos

Objetivo do Fundo

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



MANDATO HÍBRIDO

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

EXPERTISE E TRACK RECORD

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

R\$ 1,96 bilhão

Patrimônio líquido

35.825

Número de cotistas

R\$ 99,85

Cota patrimonial em 30/08/24

R\$ 98,34

Cota mercado em 30/08/24

Posição ao final do Período

Ao final de agosto, o Kinea Hedge Fund apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 58,9% em CRI, 12,8% em cotas de FII, 20,5% em Imóveis, 0,8% em ações, 10,3% em LCI, e 6,8% em outros instrumentos de caixa. Destacamos que as posições de LCI e Caixa estão em grande parte comprometidas com as parcelas subsequentes da aquisição de Imóveis. Para mais detalhes, favor consultar a seção "Provisão de Valores a Pagar".

| Ativo | % Alocado (% do PL) | Indexador | Taxa Média MTM |
|--------------|---------------------|------------|------------------|
| CRI | 11,8% | CDI + | 4,46% |
| CRI | 47,1% | Inflação + | 11,14% |
| Cotas de FII | 12,8% | - | - |
| Imóveis | 20,5% | - | - |
| Ações | 0,8% | - | - |
| LCI | 10,3% | %CDI | 99% Isento de IR |
| Caixa | 6,8% | %CDI | 100% (-) IR |
| Total | 110,2% | | |

Dividendos a pagar

R\$ 0,90/cota

em 11/09/24

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

07/02/2023

início do fundo

1,20% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

Público geral

tipo de investidor

Sensibilidade da carteira ao valor no mercado secundário

Em agosto, o fundo negociou em média com uma cota no mercado secundário próxima a R\$ 96,54, o que representa um deságio de 4,0% em relação a cota patrimonial média do fundo, e encerrou o mês em R\$ 98,34 por cota, o que representa um deságio de 1,5% em relação a cota de encerramento. Apenas como referência, segue a sensibilidade dos investimentos do KNHF para uma gama de valores da cota no mercado secundário.

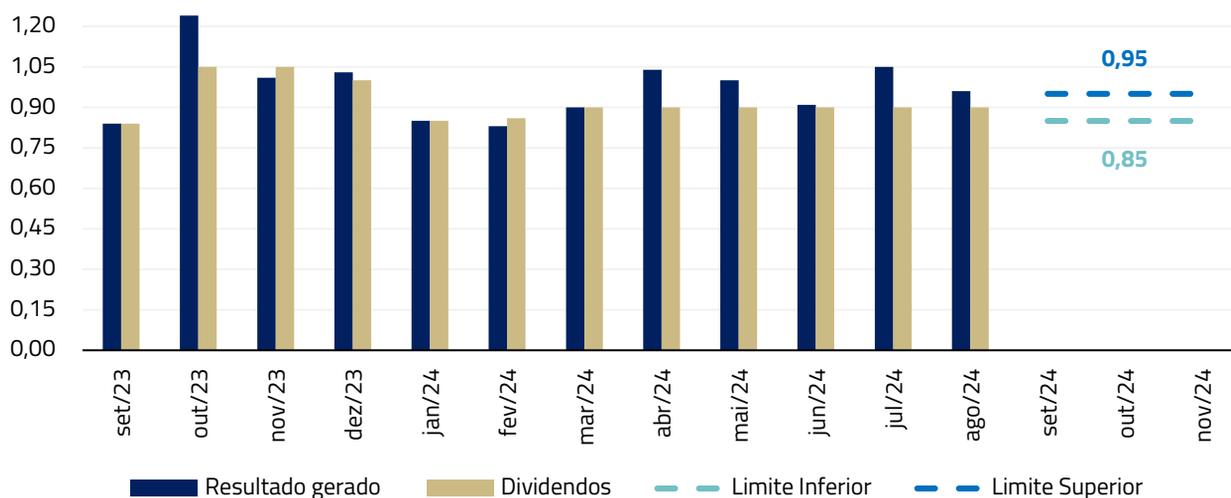
| Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI | | | | | Sensibilidade do valor do m ² da carteira de imóveis | Sensibilidade do Upside Potencial da Carteira de FIIs* |
|--|---------------|---------------|---------------------------|---------------------------|---|--|
| Preço Mercado | Yield (IPCA+) | Spread (CDI+) | Yield (IPCA +) (-) Tx Adm | Spread (CDI +) (-) Tx Adm | R\$ / m ² | % |
| 96,00 | 12,00% | 5,90% | 10,80% | 4,70% | 21.248 | 28,8% |
| 96,50 | 11,88% | 5,72% | 10,68% | 4,52% | 21.359 | 28,1% |
| 97,00 | 11,77% | 5,53% | 10,57% | 4,33% | 21.469 | 27,4% |
| 97,50 | 11,65% | 5,34% | 10,45% | 4,14% | 21.580 | 26,8% |
| 98,00 | 11,53% | 5,16% | 10,33% | 3,96% | 21.691 | 26,1% |
| 98,50 | 11,42% | 4,97% | 10,22% | 3,77% | 21.801 | 25,5% |
| 99,00 | 11,30% | 4,78% | 10,10% | 3,58% | 21.912 | 24,9% |
| 99,50 | 11,18% | 4,60% | 9,98% | 3,40% | 22.023 | 24,2% |
| 100,00 | 11,07% | 4,41% | 9,87% | 3,21% | 22.133 | 23,6% |
| 100,50 | 10,95% | 4,22% | 9,75% | 3,02% | 22.244 | 23,0% |
| 101,00 | 10,83% | 4,03% | 9,63% | 2,83% | 22.355 | 22,4% |

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

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

Linearização dos dividendos

Considerando a abordagem multiestratégica do nosso fundo, seguimos uma política de linearização dos dividendos distribuídos pelo KNHF. O objetivo é atenuar possíveis impactos na distribuição decorrentes de fatores macroeconômicos ou externos ao fundo. Por conta disso, a reserva acumulada não distribuída de resultados do fundo aumentou para R\$ 0,34 por cota em agosto. Segue um valor indicativo dos dividendos esperados do fundo para os próximos 3 meses¹:



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

Principais Movimentações na Carteira de Imóveis (“Tijolo”)

Conforme informado em [comunicado a mercado](#), no dia 16/08 concluímos a aquisição de uma participação adicional no Condomínio São Luiz composta por 2 andares pelo valor de R\$ 27,1 milhões a serem pagos em seis parcelas semestrais reajustadas conforme previsto em contrato.

Por conta do pagamento parcelado acima descrito, o cap rate da transação estimado é de 9,2% a.a. e o retorno esperado é de 26,4% a.a. ao final do 1º ano, de 13,5% a.a. ao final do 2º ano, convergindo para o cap da transação ao final do 3º ano. Importante ressaltar que os andares adquiridos se encontravam vagos quando da aquisição dos mesmos, entretanto graças a um trabalho ativo da equipe de gestão já conseguimos alugar um dos andares dentro do próprio mês de agosto para a empresa Byx Capital, fintech que atua como um ecossistema de crédito colateralizado, conectando originadores de crédito a investidores.

O complexo localiza-se na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.830, na região da Faria Lima que vem a ser o mais importante e consolidado mercado de edifícios corporativos da cidade de São Paulo. A referida aquisição permitirá ainda ao Fundo aprimorar sua carteira de edifícios corporativos estrategicamente localizados e com potencial de valorização ao longo do tempo.

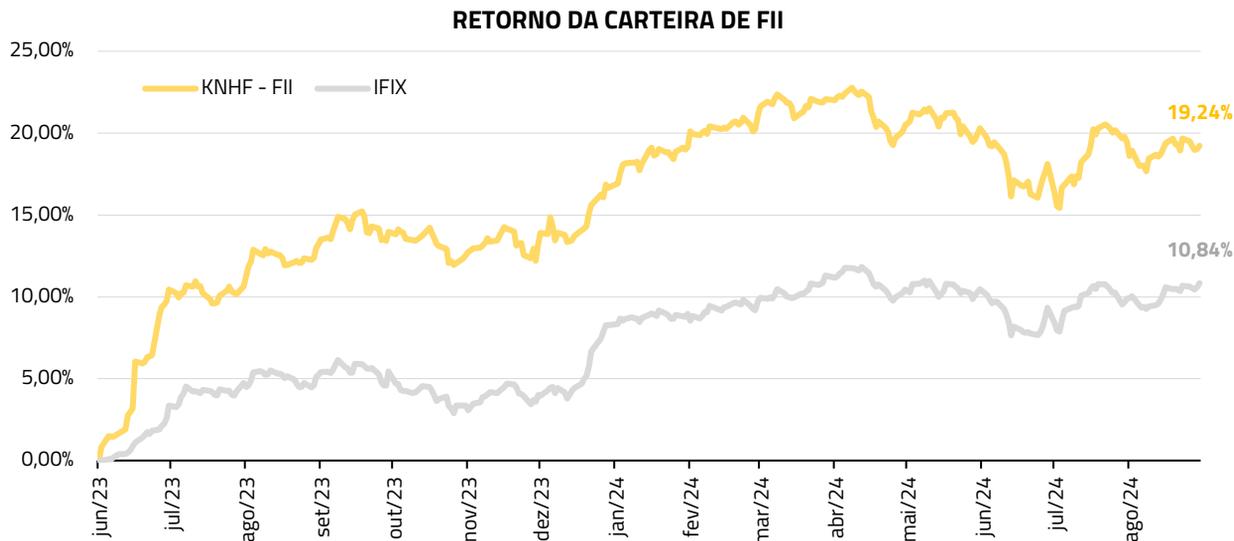
Como resultado da nova aquisição onde temos parte da área vaga e, a vacância física¹ ao final do mês de agosto passou a ser de 5,20% (ante 0,00% no mês anterior), a vacância financeira² de 4,00% (ante 0,00% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 7,47% (ante 0,00% no mês anterior).



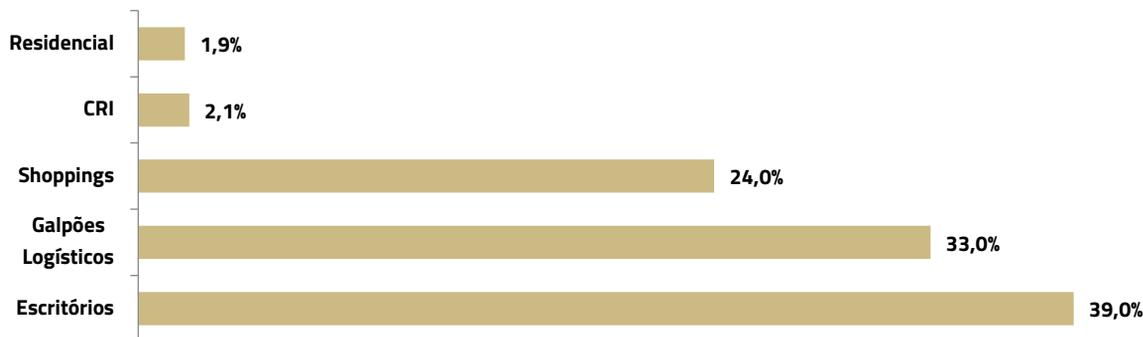
1. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 2. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo.

Principais movimentações na carteira de FII

Em agosto as posições de FIIs do KNHF tiveram um desempenho de -0,14% vs. 0,86% do IFIX. No acumulado do ano, as posições de FIIs registram alta de 2,20% vs. 2,38% do IFIX. O KNHF finalizou o mês de agosto com R\$ 251,2 milhões em FIIs, que corresponde a 12,8% do patrimônio líquido do fundo.



Com a elevação da curva de juros em agosto, associada à deterioração da situação fiscal e das expectativas de inflação, vemos como improvável uma valorização de certos fundos de ativos reais nos próximos trimestres. Tendo em vista este cenário, reduzimos posições em fundos de logística, shoppings e CRI no valor de R\$ 19,8 milhões, o que representa 7,49% da posição de FIIs. Realizamos compras marginais de R\$ 3,8 milhões em fundos dos segmentos de escritórios e shoppings, os quais se encontram muito descontados em relação ao valor que consideramos justo.



Principais movimentações na carteira de CRI

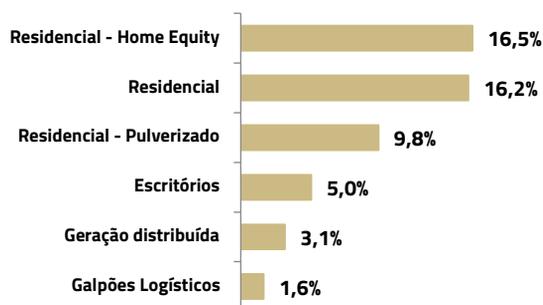
No mês de agosto, não realizamos investimentos em novas operações de CRI, mantendo a posição dessa estratégia na carteira do fundo inalterada. A carteira completa de CRI está disponível na seção “Carteira Atual do Fundo” desse relatório.

Resumo da Carteira de CRI

| Ativo | % Alocado (% do PL) | Indexador | Taxa Média MTM | Taxa Média Aquisição |
|--------------|---------------------|------------|----------------|----------------------|
| CRI | 11,8% | CDI + | 4,46% | 4,45% |
| CRI | 47,1% | Inflação + | 11,14% | 10,35% |
| Total | 58,9% | | | |

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

ALOCAÇÃO POR SETOR (% dos Ativos)



Durante o mês foram realizadas assembleias de determinados CRI investidos pelo Fundo. Seguem os movimentos que merecem destaque:

1. CRI Desenvolvimento Extrema: foi realizada uma AGT para aprovar uma carência de um mês no CRI, provendo flexibilidade ao proprietário do Imóvel para concluir o processo de locação do galpão logístico. O Desenvolvimento do projeto – que é localizado em Itapeva, próximo à Extrema, em Minas Gerais – fluiu conforme esperado, com a entrega do ativo atendendo todas as especificações técnicas de primeira linha que foram estabelecidas no contrato de financiamento. O Imóvel está em processo de locação e a expectativa é que alcance 100% de ocupação até o final do mês de setembro, com 2 contratos já tendo sido firmados. A operação segue saudável, com LTV de aproximadamente 65% em um ativo de alta qualidade e recém entregue.
2. CRI Projeto Imobiliário Sorocaba: foi realizada uma Assembleia para autorizar a liberação dos valores relativos à medição da evolução da obra, apesar do atraso em relação ao cronograma original e do índice de cobertura estar abaixo do contratual. Como contrapartida, a Devedora aportou aproximadamente R\$ 2,4 milhões no projeto e foram implementadas medidas adicionais de acompanhamento da obra.

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) | set/23 | out/23 | nov/23 | dez/23 | jan/24 | fev/24 | mar/24 | abr/24 | mai/24 | jun/24 | jul/24 | ago/24 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (+) Resultado CRI | 7,2 | 8,6 | 9,5 | 9,6 | 11,7 | 11,4 | 13,1 | 15,6 | 14,1 | 13,1 | 15,3 | 14,0 |
| (+) Resultado Imóveis | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,6 | 1,4 | 2,2 | 2,5 | 2,1 |
| (+) Resultado FII | 0,9 | 3,8 | 0,7 | 0,3 | 1,0 | 1,3 | 2,1 | 2,6 | 2,4 | 2,2 | 2,1 | 1,4 |
| (+) Resultado LCI | 0,6 | 0,6 | 0,3 | 0,5 | 2,2 | 3,8 | 3,7 | 2,9 | 2,5 | 1,8 | 1,8 | 1,7 |
| (+) Resultado Instr. Caixa | 0,6 | 0,6 | 0,4 | 0,8 | 1,9 | 1,4 | 0,9 | 0,8 | 0,4 | 0,6 | 0,9 | 0,9 |
| (+/-) Outros | -1,1 | -1,1 | -1,0 | -1,2 | -1,8 | -1,9 | -2,3 | -2,0 | -1,3 | -2,0 | -2,3 | -2,2 |
| Resultado Líquido | 8,3 | 12,5 | 9,9 | 10,1 | 15,1 | 16,0 | 17,6 | 21,6 | 19,5 | 17,9 | 20,2 | 17,9 |
| Distribuição no mês | 8,2 | 10,3 | 10,3 | 13,8 | 14,9 | 16,5 | 17,7 | 17,7 | 17,7 | 17,7 | 17,7 | 17,7 |
| Resultado por cota (R\$) | 0,84 | 1,28 | 1,01 | 0,73 | 0,86 | 0,83 | 0,89 | 1,10 | 0,99 | 0,91 | 1,03 | 0,91 |
| Distribuição por cota (R\$) | 0,84 | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 0,85 | 0,86 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |

Resultado Gerado no mês

R\$ 0,92/cota

Resultado Distribuído no mês

R\$ 0,90/cota

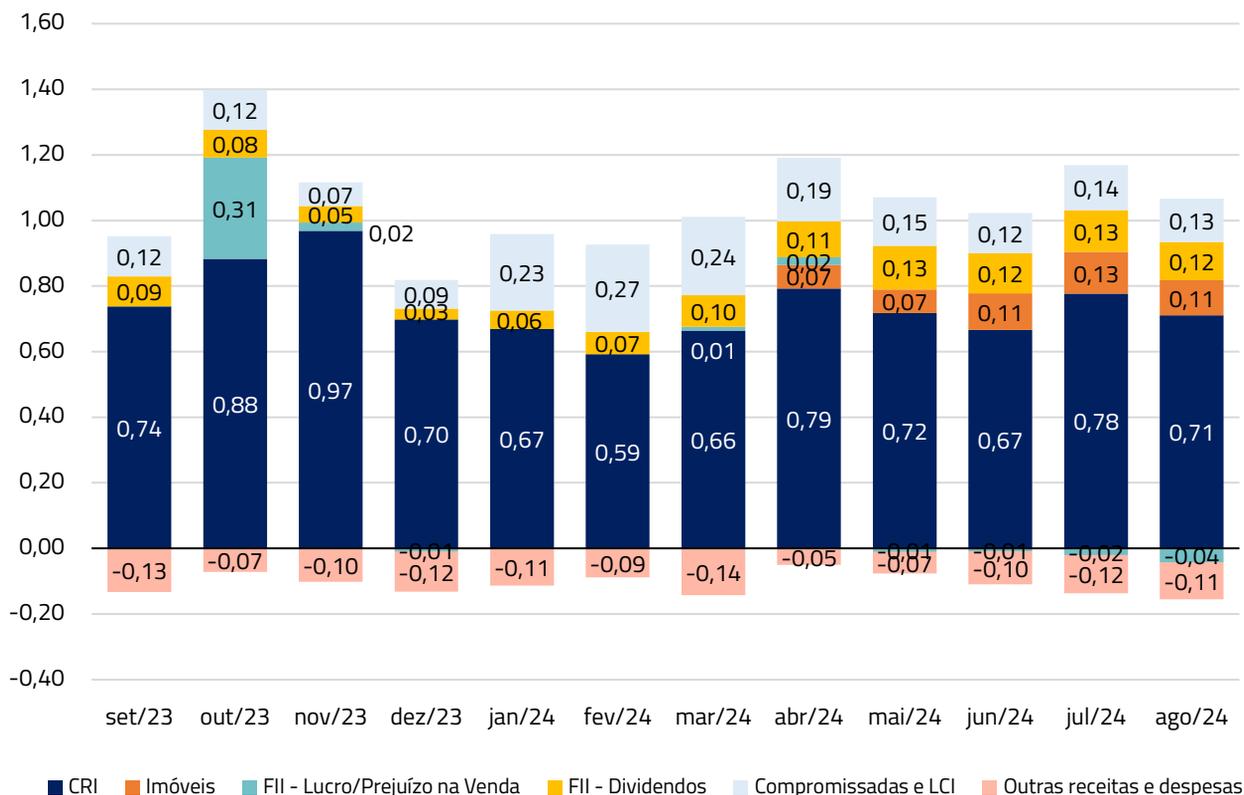
Reserva Acumulada não distribuída

R\$ 0,34/cota

Para uma melhor orientação dos investidores, destacamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes ao segundo e ao terceiro mês anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de agosto (a serem distribuídos aos investidores em setembro) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de maio (0,46%) e junho (0,21%). As apurações mensais do índice na janela em questão foram inferiores aos registrados em meses recentes, com reflexo no resultado do Fundo. É válido notar que alguns analistas econômicos avaliam que o cenário de inflação sofreu certa deterioração nos últimos períodos, com pressões altistas oriundas da depreciação do câmbio e de outros fatores domésticos, que levaram a um aumento nas expectativas de registrarmos uma inflação mais elevada ao longo dos próximos meses. Tendo como referência o Boletim Focus, nota-se que a mediana das projeções dos economistas de mercado para o IPCA do ano que vem está em 3,92%.

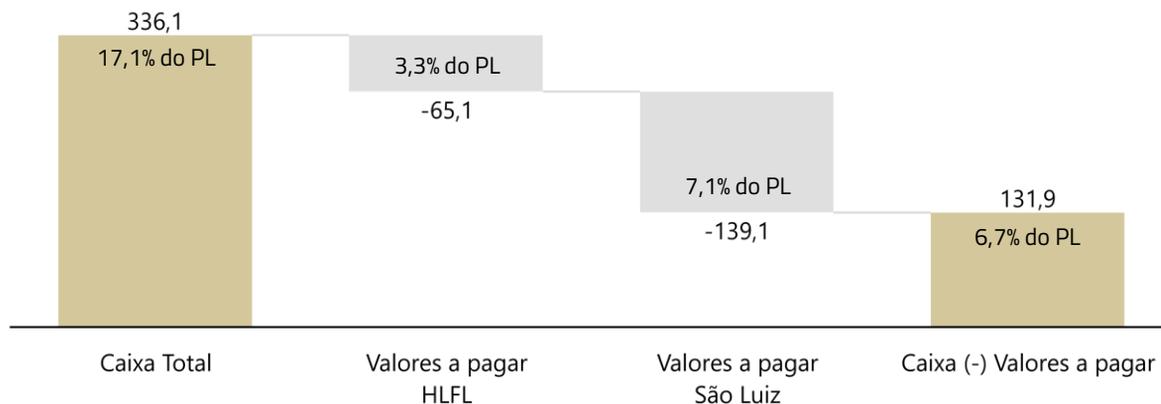
Já o resultado da parcela de CRI pós-fixados (ou seja, indexados ao CDI) beneficiou-se da interrupção do ritmo de quedas das Selic desde junho do presente ano e foi positivamente impactada pelo elevado número de dias úteis no mês. Com relação às perspectivas para a Selic, alguns analistas de mercado avaliam a possibilidade de subidas de juros no curto prazo, tendo em vista o cenário de câmbio e a condução da política fiscal doméstica. O último Relatório Focus divulgado pelo Banco Central projeta que a Selic deverá se manter em 10,50% ao final de 2024 e alcançar um patamar próximo de 10,0% ao final de 2025. Caso este cenário se materialize, a carteira do Fundo deverá manter uma rentabilidade nominal atrativa ao longo dos próximos períodos. Por fim, ressaltamos que a carteira do Fundo permanece saudável, não havendo nenhum evento negativo de crédito no portfólio.

Abertura do 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 Ed. HFLF, são de R\$ 131,9 milhões (6,7% do PL do fundo), os quais já estão parcialmente comprometidos com futuros desembolsos em novas operações.



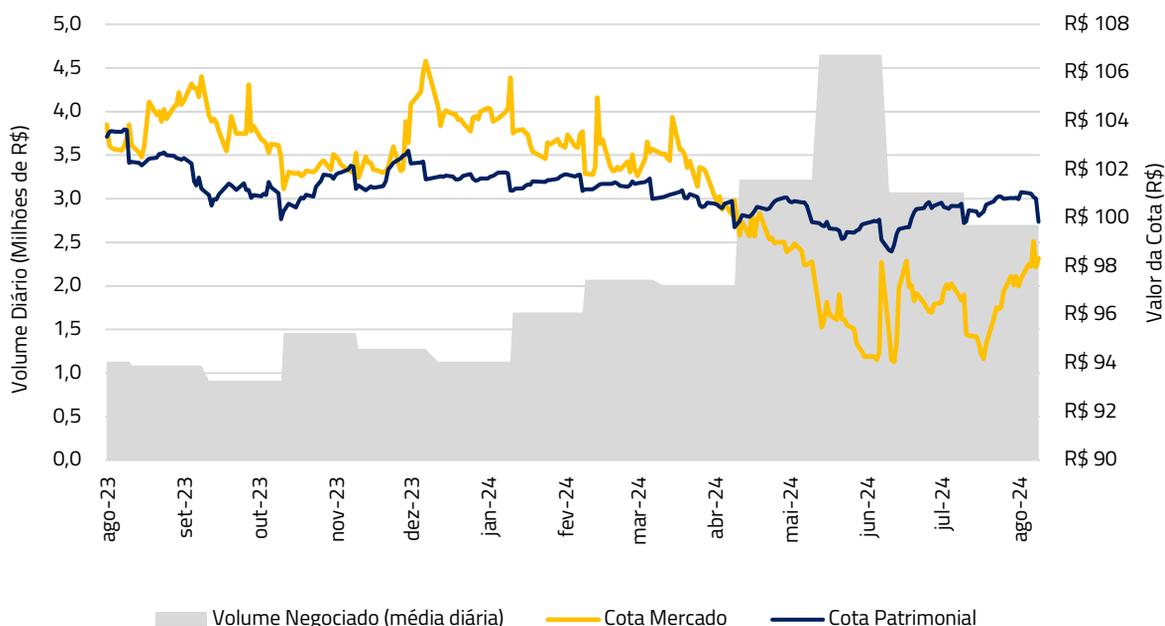
Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a agosto, cuja distribuição ocorrerá no dia 11/09/2024, são de R\$ 0,90 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,89% considerando a cota média de ingresso de R\$ 101,18, que corresponde a 103% da taxa DI do período (121% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%).

| Período | Valores de referência | | | Cota Média de Ingresso R\$ 101,18 | | |
|---------|------------------------|-----------------|---------|--------------------------------------|----------|----------------------|
| | Resultado Gerado (R\$) | Dividendo (R\$) | Taxa DI | Rent. Fundo | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up up |
| ago/24 | 0,96 | 0,90 | 0,87% | 0,89% | 102% | 120% |
| jul/24 | 1,04 | 0,90 | 0,91% | 0,89% | 98% | 115% |
| jun/24 | 0,91 | 0,90 | 0,79% | 0,89% | 113% | 132% |
| mai/24 | 1,00 | 0,90 | 0,83% | 0,89% | 107% | 126% |
| abr/24 | 1,13 | 0,90 | 0,89% | 0,89% | 100% | 118% |
| mar/24 | 0,86 | 0,90 | 0,83% | 0,89% | 107% | 126% |
| fev/24 | 0,84 | 0,86 | 0,80% | 0,85% | 106% | 125% |
| jan/24 | 0,84 | 0,85 | 0,97% | 0,84% | 87% | 102% |
| dez/23 | 0,69 | 1,00 | 0,90% | 0,99% | 110% | 129% |
| nov/23 | 1,00 | 1,05 | 0,92% | 1,04% | 113% | 133% |
| out/23 | 1,32 | 1,05 | 1,00% | 1,04% | 104% | 122% |
| set/23 | 0,81 | 0,84 | 0,97% | 0,83% | 86% | 101% |

Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 59,4 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 2,7 milhões por dia.



1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não dêem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa em forma percentual ao ano, base 362 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acesse o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea. 6. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informativo, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, conseqüentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

Acompanhamento da Carteira

Para informações detalhadas sobre as operações, vide a seção "Resumo dos Ativos" e, para acesso aos documentos das operações, acessar hyperlinks da "Carteira de Ativos". Por fim, recomendamos também os vídeos mensais com os comentários da gestão, os quais podem ser acessados em nosso canal cujo link segue abaixo:



Kinea Investimentos

15,2 mil inscritos

Carteira Atual do fundo:

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

| ATIVO | CÓDIGO DO ATIVO | DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO | EMISSION | INDEX. | TAXA AQUISIÇÃO ¹ | TAXA MTM ² | SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA | |
|-------|-----------------|-----------------------------|---|--------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------|------|
| 1 | CRI | 23L2415875 | Ed. E-Tower | OPEA | IPCA + | 8,25% | 9,52% | 61,6 | 58,6 | 2,7% |
| 2 | CRI | 23H1297198 | MRV 112 | VERT | IPCA + | 11,00% | 10,98% | 54,6 | 54,6 | 2,5% |
| 3 | CRI | 23F1528771 | Creditas - 114 | VERT | IPCA + | 10,50% | 11,48% | 56,8 | 53,4 | 2,5% |
| 4 | CRI | 24C1475909 | Portfólio de Ed. Corporativos em São Paulo | OPEA | IPCA + | 7,75% | 8,50% | 51,3 | 49,7 | 2,3% |
| 5 | CRI | 23E1551134 | Creditas - 108 | VERT | IPCA + | 10,50% | 11,34% | 51,0 | 48,3 | 2,2% |
| 6 | CRI | 23I1554111 | MRV pro-soluto 214 | TRUE | IPCA + | 10,70% | 11,15% | 50,9 | 47,9 | 2,2% |
| 7 | CRI | 23G1987539 | Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin | TRUE | IPCA + | 10,00% | 11,41% | 49,6 | 47,6 | 2,2% |
| 8 | CRI | 23E1576858 | Creditas - 109 | VERT | IPCA + | 10,50% | 11,48% | 50,0 | 47,0 | 2,2% |
| 9 | CRI | 23L1438568 | Recebíveis pro-soluto II | TRUE | IPCA + | 8,90% | 9,86% | 48,1 | 47,0 | 2,2% |
| 10 | CRI | 23F0918527 | Creditas - 111 | VERT | IPCA + | 10,50% | 11,41% | 49,3 | 46,5 | 2,1% |
| 11 | CRI | 23F0923453 | Creditas - 110 | VERT | IPCA + | 10,50% | 11,35% | 48,8 | 46,3 | 2,1% |
| 12 | CRI | 24C2137614 | Creditas - 130 | VERT | IPCA + | 8,45% | 10,31% | 49,5 | 43,2 | 2,0% |
| 13 | CRI | 24C1988647 | GS Souto II | TRUE | IPCA + | 11,00% | 11,38% | 40,9 | 40,1 | 1,9% |
| 14 | CRI | 23C1843006 | MRV pro-soluto 153 | TRUE | IPCA + | 11,66% | 12,05% | 35,0 | 34,2 | 1,6% |
| 15 | CRI | 23C1843839 | MRV pro-soluto 154 | TRUE | IPCA + | 11,66% | 12,03% | 32,3 | 31,6 | 1,5% |
| 16 | CRI | 22G0002205 | BC Energia | TRUE | IPCA + | 11,65% | 12,97% | 29,1 | 27,7 | 1,3% |
| 17 | CRI | 23L1773235 | Galpões Logísticos Recife, Camaçari e Fortaleza | TRUE | IPCA + | 8,75% | 8,99% | 25,3 | 25,0 | 1,2% |
| 18 | CRI | 23L0109067 | Projeto Jardim das Perdizes | TRUE | IPCA + | 11,00% | 12,17% | 25,0 | 24,4 | 1,1% |
| 19 | CRI | 21E0407810 | Gazit Malls | TRUE | IPCA + | 7,99% | 8,09% | 18,6 | 16,4 | 0,8% |
| 20 | CRI | 23L0109145 | Projeto Jardim das Perdizes | TRUE | IPCA + | 11,00% | 12,27% | 15,5 | 15,1 | 0,7% |
| 21 | CRI | 24D2944088 | Bemol – Home Equity | PROV | IPCA + | 9,00% | 9,13% | 15,0 | 14,9 | 0,7% |
| 22 | CRI | 23L0109144 | Projeto Jardim das Perdizes | TRUE | IPCA + | 11,00% | 12,23% | 13,4 | 13,1 | 0,6% |
| 23 | CRI | 23E1576860 | Creditas - 109 | VERT | IPCA + | 14,80% | 15,77% | 11,8 | 11,2 | 0,5% |
| 24 | CRI | 24C2137631 | Creditas - 130 | VERT | IPCA + | 10,45% | 8,01% | 9,4 | 11,2 | 0,5% |
| 25 | CRI | 23F0918777 | Creditas - 111 | VERT | IPCA + | 14,80% | 15,77% | 11,7 | 11,1 | 0,5% |
| 26 | CRI | 23F0923454 | Creditas - 110 | VERT | IPCA + | 14,80% | 15,77% | 10,8 | 10,3 | 0,5% |
| 27 | CRI | 22D1068881 | Desenvolvimento Extrema | TRUE | IPCA + | 10,08% | 11,13% | 10,3 | 10,0 | 0,5% |
| 28 | CRI | 23E1551135 | Creditas - 108 | VERT | IPCA + | 14,80% | 15,70% | 8,8 | 8,4 | 0,4% |
| 29 | CRI | 24A2483764 | Projeto Vila Prudente | TRUE | IPCA + | 10,74% | 11,99% | 5,0 | 4,8 | 0,2% |
| 30 | CRI | 23F1528772 | Creditas - 114 | VERT | IPCA + | 14,80% | 15,77% | 3,9 | 3,7 | 0,2% |
| 31 | CRI | 23H1297150 | MRV 112 | VERT | IPCA + | 11,00% | 10,98% | 1,0 | 1,0 | 0,0% |
| 32 | CRI | 23C1221667 | Estoque residencial Curitiba | VIRG | CDI + | 5,30% | 5,30% | 35,1 | 35,1 | 1,6% |
| 33 | CRI | 24C1693601 | São Benedito - Projeto Harissa | BARI | CDI + | 3,40% | 3,40% | 32,7 | 32,3 | 1,5% |
| 34 | CRI | 22L1603918 | Projeto Imobiliário Sorocaba | TRUE | CDI + | 5,75% | 5,75% | 30,2 | 30,2 | 1,4% |
| 35 | CRI | 23B0584725 | Recebíveis pro-soluto I | TRUE | CDI + | 6,00% | 6,08% | 23,8 | 23,2 | 1,1% |
| 36 | CRI | 23B0808932 | Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá | VERT | CDI + | 3,25% | 3,25% | 20,6 | 20,6 | 1,0% |
| 37 | CRI | 23B0584796 | Recebíveis pro-soluto I | TRUE | CDI + | 6,00% | 6,08% | 18,2 | 17,8 | 0,8% |
| 38 | CRI | 23B0808931 | Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá | VERT | CDI + | 3,25% | 3,25% | 11,5 | 11,5 | 0,5% |
| 39 | CRI | 23B0808933 | Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá | VERT | CDI + | 3,25% | 3,25% | 11,0 | 11,0 | 0,5% |
| 40 | CRI | 23B0808928 | Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá | VERT | CDI + | 3,25% | 3,25% | 10,5 | 10,5 | 0,5% |
| 41 | CRI | 24F1645739 | WT Technology Park | VIRG | CDI + | 2,60% | 2,60% | 10,2 | 10,2 | 0,5% |
| 42 | CRI | 23I1554281 | MRV pro-soluto 224 | TRUE | CDI + | 5,17% | 5,17% | 10,3 | 9,8 | 0,5% |
| 43 | CRI | 23B0808930 | Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá | VERT | CDI + | 3,25% | 3,25% | 9,5 | 9,5 | 0,4% |
| 44 | CRI | 23B0808926 | Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá | VERT | CDI + | 3,25% | 3,25% | 8,3 | 8,3 | 0,4% |
| 45 | CRI | 24A2477852 | Projeto Freguesia do Ó | TRUE | CDI + | 3,95% | 3,95% | 2,4 | 2,3 | 0,1% |

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

Carteira Atual do fundo:

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

| ATIVO | CÓDIGO DO ATIVO | DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO | EMISSOR | INDEX. | TAXA AQUISIÇÃO ¹ | TAXA MTM ² | SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA | |
|--------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------|-------|
| 46 | FII | ICNE11 | FII Ícone | - | INCC-DI + | 13,00% | 13,00% | 19,6 | 19,6 | 0,9% |
| 47 | FII | - | Carteira de FIIs | - | - | - | - | 251,2 | 251,2 | 11,6% |
| 48 | Ações | - | Carteira de ações | - | - | - | - | 16,2 | 16,2 | 0,8% |
| 49 | Imóveis | - | Carteira de imóveis | - | - | - | - | 403,2 | 403,2 | 18,6% |
| 50 | LCI | - | LCI | | %CDI | | 98,60% | 203,1 | 203,1 | 9,4% |
| 51 | Cx. | - | Títulos Públicos Federais | - | - | - | - | 133,0 | 133,0 | 6,1% |
| Total | | | | | | | 2.176,2 | 2.162,9 | 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.

Portfólio Imobiliário

São Luiz (Torres I, II e III)

Av. Juscelino Kubitschek, 1.830,
São Paulo - SP



ABL: 15.083 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO¹:

R\$ 259.400.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 6,27%

LOCATÁRIOS: Rede D'or,
Allpark, Banco BMG

HL Faria Lima

Avenida Horácio Lafer, 160
São Paulo - SP



ABL: 3.163 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO¹:

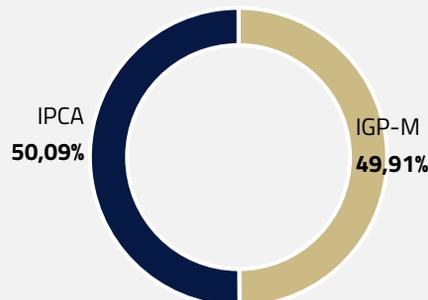
R\$ 148.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

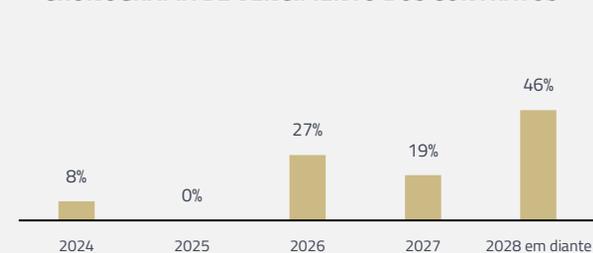
LOCATÁRIOS: Siguller Guff,
Track Capital, Guanaes
Participações

RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE

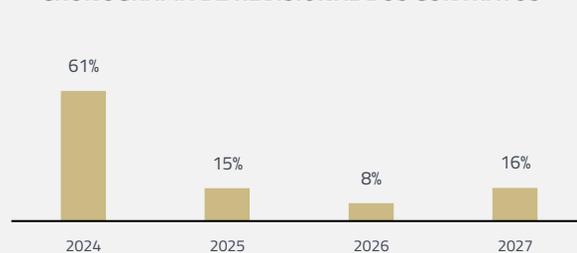


O Prazo Médio dos Contratos Firmados² pelo Fundo é de 7,34 anos. O Prazo Médio Remanescente³ dos contratos do fundo está em 4,10 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS⁴

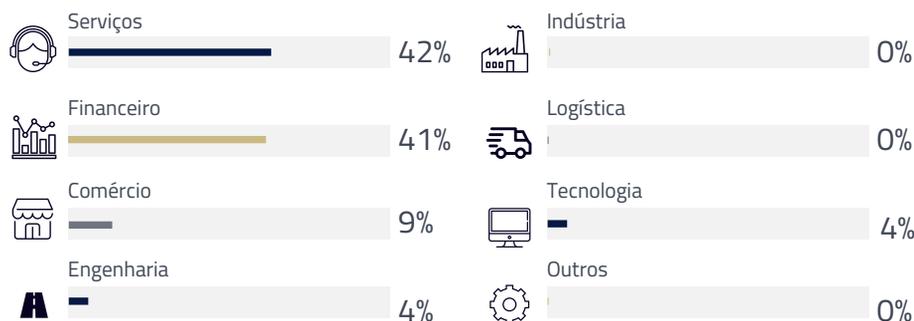


CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS⁴



DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

A carteira de imóveis do fundo possui **21 inquilinos** distribuídos entre os setores ao lado:

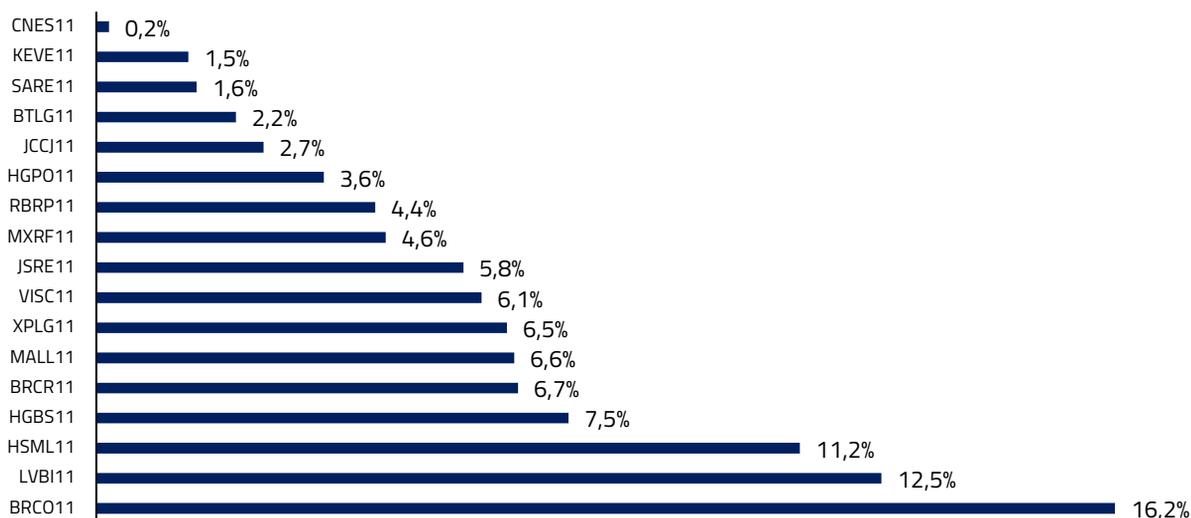


¹. A avaliação patrimonial dos imóveis considera a participação do Fundo no ativo e foi elaborada pela empresa Colliers International, data base Junho/2024. ². Cálculo realizado levando em consideração o início e o final dos contratos firmados pelo fundo. ³. Considera a data base do relatório gerencial como inicial e a data de término da vigência contratual como final. ⁴. Percentual sobre a receita total.

Detalhamento - Carteira de FII:

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

| | TICKER | FUNDO | SETOR | SALDO (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA DE FII |
|----|--------|--|--------------------|------------------------|----------------------------|
| 1 | BRCO11 | BRESCO LOGISTICA FII | Galpões Logísticos | 44,1 | 16,2% |
| 2 | LVBI11 | FII VBI LOGISTICO | Galpões Logísticos | 34,0 | 12,5% |
| 3 | HSML11 | HSI MALLS FII | Shoppings | 30,5 | 11,2% |
| 4 | HGBS11 | HEDGE BRASIL SHOPPING FII | Shoppings | 20,5 | 7,5% |
| 5 | BRCR11 | FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND | Escritórios | 18,3 | 6,7% |
| 6 | MALL11 | GENIAL MALLS FII | Shoppings | 18,1 | 6,6% |
| 7 | XPLG11 | XP LOG FII | Galpões Logísticos | 17,8 | 6,5% |
| 8 | VISC11 | VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVESTIMENT | Shoppings | 16,7 | 6,1% |
| 9 | JSRE11 | JS REAL ESTATE MULTIGESTAO FII | Escritórios | 15,9 | 5,8% |
| 10 | MXRF11 | MAXI RENDA FUNDO INVEST IMOBILIARIO FII | CRI | 12,5 | 4,6% |
| 11 | RBRP11 | FII RBR PROPERTIES | Escritórios | 12,1 | 4,4% |
| 12 | HGPO11 | CSHG PRIME OFFICES FII | Escritórios | 9,9 | 3,6% |
| 13 | JCCJ11 | JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM FII | Shoppings | 7,2 | 2,7% |
| 14 | BTLG11 | BTG PACTUAL LOGISTICA FII | Galpões Logísticos | 6,1 | 2,2% |
| 15 | SARE11 | SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FDO. INVEST. IMOB. | Escritórios | 4,4 | 1,6% |
| 16 | KEVE11 | EVEN II KINEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB | Residencial | 4,0 | 1,5% |
| 17 | CNES11 | FII CENESP | Escritórios | 0,6 | 0,2% |
| 18 | MXRF12 | MAXI RENDA FUNDO INVEST IMOBILIARIO FII | CRI | 0,0 | 0,0% |
| 19 | XPML11 | XP MALLS FUNDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIO | Shoppings | 0,0 | 0,0% |
| 20 | TRXF11 | TRX REAL ESTATE FII | Varejo | 0,0 | 0,0% |
| | | | | 272,6 | 100% |



Detalhamento - Carteira de Ações:

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

| | TICKER | EMPRESA | SETOR | SALDO (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA |
|---|--------|------------------------------|-------------|------------------------|------------------|
| 1 | MDNE3 | Moura Dubeux Engenharia S.A. | Residencial | 2,1 | 15% |
| 2 | MRVE3 | MRV Engenharia S.A. | Residencial | 6,9 | 49% |
| 3 | CYRE3 | Cyrela Brazil Realty S.A. | Residencial | 5,0 | 36% |
| | | | | 14,0 | 100% |

Carteira Imobiliária

SÃO LUIZ

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

Diferenciais do ativo

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



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

Carteira Imobiliária

HL FARIA LIMA

Localização Avenida Horácio Lafer, 160- São Paulo – SP

Tipologia: Edifício Corporativo multiusuário

Lajes: 451,94M², 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](#).

Descritivos dos CRI

Tipo de ativo

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* |
|--|--------|---|---|
| BC Energia | - | A operação, que contou com o auxílio e expertise do time de Infraestrutura da Kinea na sua avaliação e construção, é baseada no financiamento de projetos de plantas solares para geração de energia elétrica pelo grupo BC Energia, que atua no setor de energia desde 2014 e conta com 20 unidades de geração distribuída, sendo 12 já operacionais com capacidade instalada total de 18,4 MWp. O CRI conta com as garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos, Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Fundo de reserva e Aval do sócio. A estrutura da operação também conta com covenants nos projetos. | Aval, AF de quotas, AF de equipamentos, FR e CF |
| Creditas 108, 109, 110, 111 e 114 | Vários | CRIs baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRIs são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado. | AF e Subordinação |
| Desenvolvimento CD Extrema | MG | A operação é baseada no desenvolvimento de um galpão logístico em Itapeva-MG, cidade próxima a Extrema-MG. O CRI tem como garantias: (i) alienação fiduciária do terreno e benfeitorias; (ii) cessão fiduciária de recebíveis futuros; (iii) alienação fiduciária de cotas da SPE; (iv) e fundo de reserva. A série adquirida tem natureza júnior na operação. | AF, CF, AF de cotas e FR |
| Estoque Residencial Curitiba | PR | O CRI é baseado em um estoque pronto de uma incorporadora e construtora de altíssimo padrão atuante na cidade de Curitiba – PR. A empresa devedora tem mais de 40 anos de mercado e possui marca renomada na região em que opera. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de unidades prontas, Cessão fiduciária futura da venda de unidades, um fundo de reserva e aval corporativo e dos sócios pessoas físicas. | Aval, AF, CF e FR |
| Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin | SP | CRI baseado no estoque residencial de três projetos de alto padrão localizados nos bairros Jardins, Vila Madalena e Chácara Klabin em São Paulo – SP. Os projetos foram realizados por uma incorporadora experiente no mercado de São Paulo e com histórico de obras bem sucedidas. A operação conta com as garantias de Aval da Holding do grupo e dos sócios, Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária das unidades em estoque e um Fundo de Reserva. | Aval, AF, CF, AF de Cotas e FR |
| MRV 112 | - | Operação com risco de crédito da incorporadora MRV que tem como lastro o financiamento de projetos residenciais de baixa renda. A operação conta com garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis. | CF |

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

Descritivos dos CRI

Tipo de Ativo

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* |
|---|---------|---|-----------------------------|
| MRV Pró-Soluto 153 e 154 | - | A operação é baseada em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza subordinada e conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV. | FR |
| MRV Pró-Soluto 214 e 224 | - | A operação é baseada em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV. | FR |
| Projeto Imobiliário Sorocaba | SP | Operação para financiar a construção de um empreendimento residencial na cidade de Sorocaba – SP. O CRI conta com as garantias de Alienação fiduciária de quotas do projeto, Cessão fiduciária dos Recebíveis do projeto, Alienação Fiduciária de unidades futuras do projeto, Alienação Fiduciária de imóveis prontos e Aval dos Sócios da empresa devedora. | AF de quotas, CF, AF e Aval |
| Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá | PR e MT | A operação é baseada na aquisição de terrenos para a construção de projetos residenciais de alto padrão nas cidades de Campo Grande - MS e Maringá - PR. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária dos terrenos dos Projetos, Alienação Fiduciária das eventuais unidades remanescentes após a entrega e quitação do plano empresário, Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos e Fiança dos acionistas e do grupo. | AF, CF e Fiança |
| Recebíveis Pró-Soluto I | - | O CRI é baseado em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo. | FR |
| FII Ícone | SP | FII possui participação, com retorno preferencial, de 80% em três SPEs com empreendimentos residenciais em desenvolvimento pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. na cidade de São Paulo. A operação prevê pagamentos mensais de juros e prazo de 48 meses. Adicionalmente, conta com covenant de cobertura relacionado aos recebíveis e estoque dos empreendimentos. | - |

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

Descritivos dos CRI

Tipo de Ativo

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* |
|--|--------|--|-------------------------------------|
| Ed. E-Tower | SP | CRI para financiar a aquisição de cotas de um fundo imobiliário que detém lajes corporativas no Ed. E-Tower por um fundo de investimento imobiliário listado na B3. O ativo tem uma tipologia AAA e está localizado na Vila Olímpia em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas do FII E-Tower, Cessão Fiduciária dos dividendos do FII e Cessão Fiduciária de contratos de locação de outros dois ativos detidos pelo fundo devedor. | AF de cotas e CF |
| Projeto Jardim das Perdizes | SP | O CRI é lastreado na aquisição de CEPACs pela Windsor, proprietária do projeto Jardim das Perdizes, localizado em São Paulo capital. Os projetos desenvolvidos no micro bairro tiveram ótima velocidade de comercialização e patamar de vendas. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de terrenos, Alienação Fiduciária de CEPACs e Aval dos sócios.. | AF de terrenos, AF de CEPACs e Aval |
| Projeto Vila Prudente | SP | CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Vila Prudente em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor. | AF, AF de cotas, CF e Aval |
| Recebíveis pró-soluto II - Sr | Vários | O CRI é baseado em uma carteira de créditos pró-soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo. | FR |
| Portfólio Ed. Corporativos em São Paulo | SP | O CRI em questão é relacionado ao financiamento da aquisição de um portfólio de cinco edifícios corporativos localizados em São Paulo por um Fundo de Investimento Imobiliário. Os imóveis incluem o Ed. Brazilian Financial Center (BFC), o Ed. Cidade Jardim, o Ed. Burity, o Ed. Transatlântico e o Ed. Volkswagen, todos com bons níveis de ocupação. As garantias da operação incluem a Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de recebíveis provenientes dos contratos de locação dos imóveis e um Fundo de Reserva. Por fim, destacamos que a operação conta com um Loan-to-Value (LTV) confortável, de 59%. | AF, CF e FR |
| Bemol – Home Equity | AM | CRI baseado em uma carteira de créditos de Home Equity originados pela varejista Bemol, empresa de 81 anos de história com foco na região norte do Brasil. Apesar de sua principal atividade ser o varejo, a Bemol possui um histórico sólido na prestação de serviços financeiros. A operação conta com uma subordinação de 20% da carteira e possui as garantias de Alienação Fiduciária dos imóveis e seguros relacionados aos créditos da carteira. | AF e Seguros |

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

Descritivos dos CRI

Tipo de Ativo

| Devedor / Ativo | UF | Descrição | Garantias* |
|--|------------|---|----------------------------|
| São Benedito - Projeto 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 |
| Galpões Logísticos Recife, Camaçari e Fortaleza | SP, PE, CE | A operação de CRI em questão envolve o financiamento da aquisição de quatro galpões logísticos localizados em Recife, Camaçari e Fortaleza por um fundo de investimento imobiliário focado em galpões logísticos. Os imóveis se encontram plenamente ocupados, o que traz uma fonte estável de receita, e o CRI foi estruturado com um Loan-to-Value (LTV) saudável. Como garantias, a operação conta com Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora dos ativos, além da Cessão Fiduciária de recebíveis dos contratos de locação dos imóveis. | AF, AF de Cotas e CF |
| Gazit Malls | SP | Operação baseada na atividade de cinco shoppings localizados no estado de São Paulo e detidos pelo FII Gazit Malls. O CRI conta com garantia da cessão fiduciária dos recebíveis desses Shoppings e um fundo de reserva. | CF e FR |
| WT Technology Park | SP | O CRI é baseado na compra e venda do ativo WT Technology Park, um galpão logístico de propriedade de um fundo imobiliário. O imóvel está localizado em Barueri-SP e atualmente encontra-se locado para uma empresa de Data Centers de primeira linha, que irá adquirir o empreendimento. A operação conta com mecanismos de proteção importantes, incluindo promessas de cessão fiduciária de recebíveis e de alienação fiduciária do imóvel. | AF e CF futuras |
| Projeto Freguesia do Ó | SP | O CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Freguesia do Ó em São Paulo – SP, por uma incorporadora com boas métricas operacionais. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor. | AF, AF de Cotas, CF e Aval |

* 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.

Nossos Fundos Imobiliários

IQ Investidor Qualificado

IP Investidor Profissional

IG Investidor em Geral

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KNUQ11

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior aos demais produtos da classe com investimento em ativos pós-fixados.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KNCR11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

KNIP11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KNSC11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

KCRE11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA

IG

KNHF11

Fundo com uma gestão ativa multidisciplinar, contando com uma carteira composta por diferentes ativos do setor imobiliário e gerida por diferentes equipes da Kinea.



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

KNHY11

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



Saiba mais

DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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