

CNPJ: 42.754.342/0001-47

**KNHF11**

## Kinea Hedge Fund

Janeiro 2025

Planilha de Fundamentos

### Objetivo do Fundo

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

#### MANDATO HÍBRIDO

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

**R\$ 1,89 bilhão**

Patrimônio líquido

**R\$ 96,07**

Cota patrimonial em 31/01/25

#### EXPERTISE E TRACK RECORD

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

**41.532**

Número de cotistas

**R\$ 77,14**

Cota mercado em 31/01/25

### Posição ao final do Período

Ao fim de janeiro, o Kinea Hedge Fund apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 59,1% em CRI, 11,7% em cotas de FII, 29,3% em Imóveis, 0,8% em Ações, 3,0% em LCI e 15,1% em instrumentos de caixa. Destacamos que as posições de LCI e Caixa estão em grande parte comprometidas com as parcelas subsequentes da aquisição de Imóveis. Para mais detalhes, favor consultar a seção "Provisão de Valores a Pagar".

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média MTM
CRI	16,2%	CDI +	3,86%
CRI	42,9%	Inflação +	12,40%
Cotas de FII	11,6%	-	-
Imóveis	29,3%	-	-
Ações	0,8%	-	-
LCI	3,0%	%CDI	98% Isento de IR
Caixa	15,1%	%CDI	100% (-) IR
<b>Total</b>	<b>118,9%</b>		

Dividendos a pagar

**R\$ 0,90/cota**

em 12/02/25

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

**07/02/2023**

início do fundo

**1,20% a.a.**

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

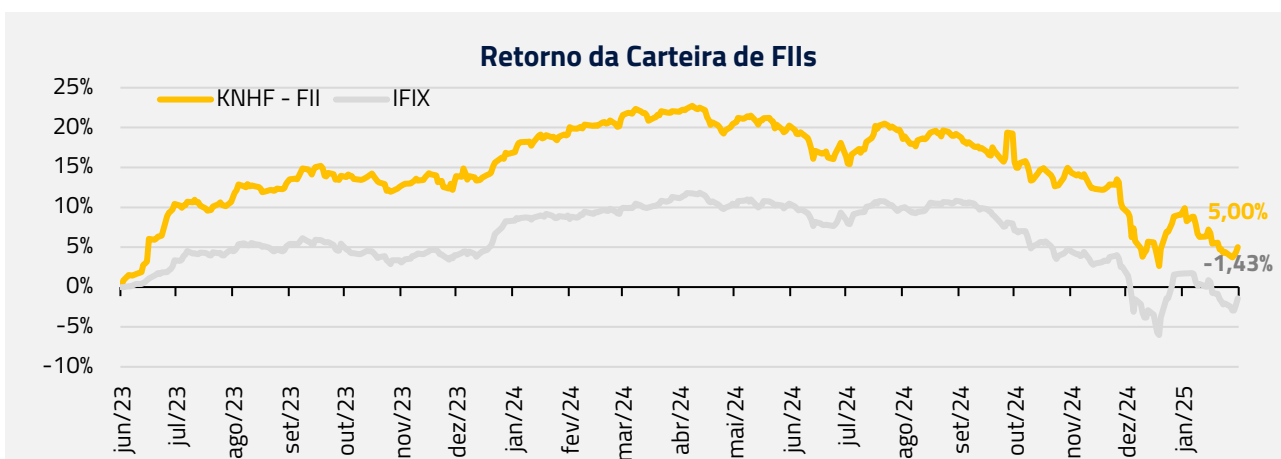
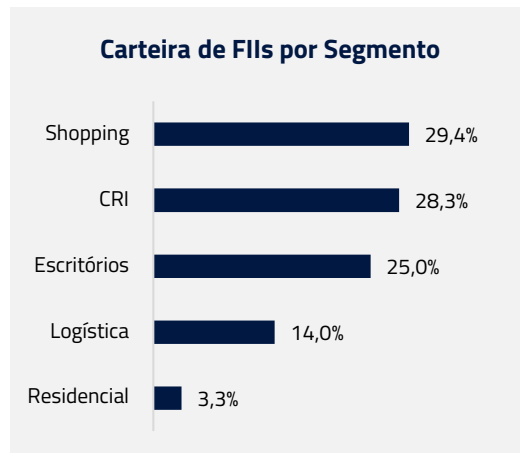
gestor

**Público geral**

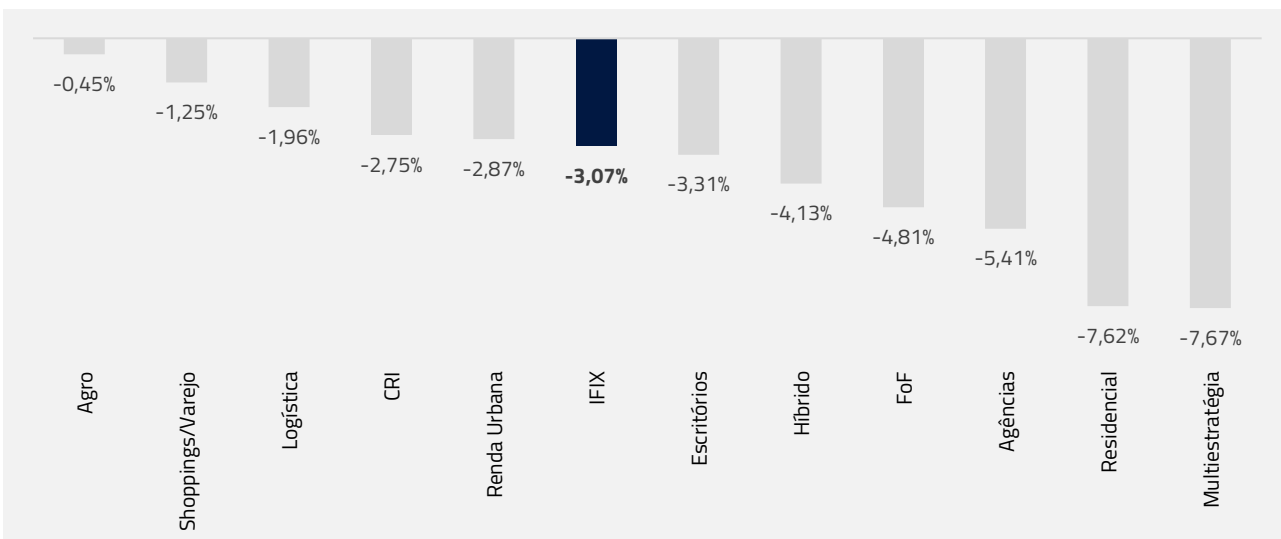
tipo de investidor

## Principais Movimentações na Carteira de FII

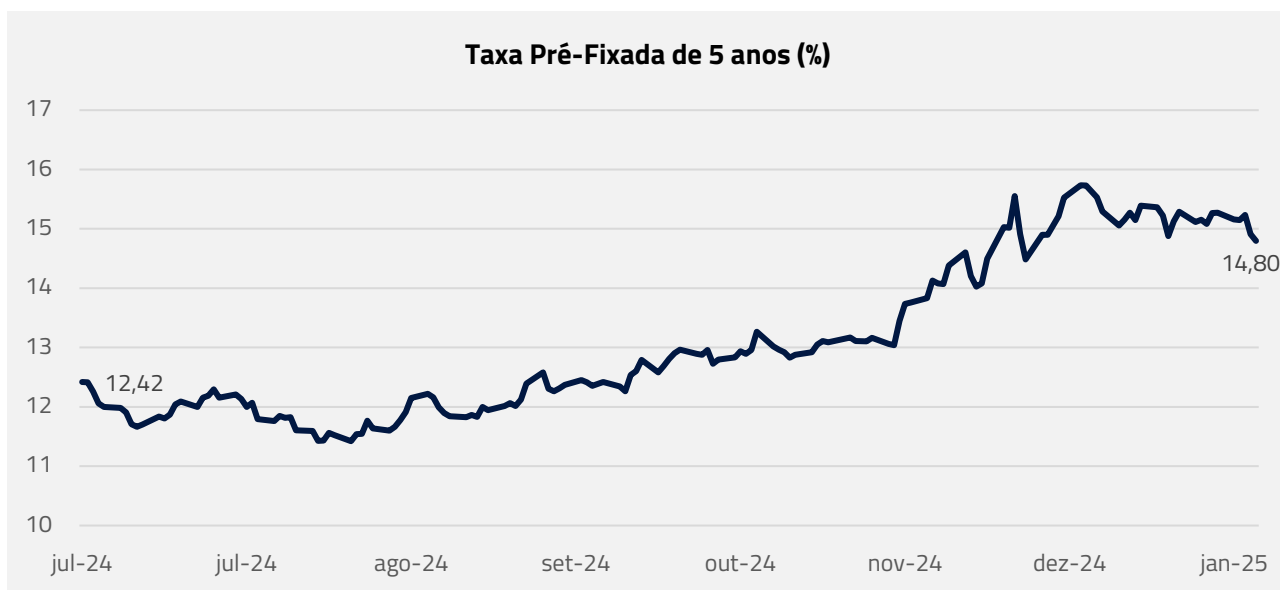
Em janeiro, as posições de FIIs do KNHF tiveram retorno ponderado de -3,7% vs. -3,0 % do IFIX. O KNHF finalizou dezembro com R\$ 218,7 milhões em FIIs, que corresponde a 11,6% do patrimônio líquido do fundo. Aumentamos neste mês a posição em fundos de CRI, segmento que corresponde a 28,3% da carteira de FIIs. Nos próximos meses devemos continuar reduzindo FIIs de ativos reais e aumentando FIIs de CRI, considerando o cenário macro atual de juros e inflação em elevação.



Assim como visto em dezembro, o desempenho do mercado de fundos imobiliários foi negativo e todos os segmentos do IFIX tiveram performance negativa em janeiro. Os setores de Multiestratégia, Residencial, Agências, FoF e Híbrido tiveram maior queda, enquanto os de Shoppings, Logística e CRI tiveram uma queda menor.



Em nossa avaliação, a situação fiscal do Brasil permanece igual, assim como os efeitos desse cenário – alta da inflação corrente, das expectativas de inflação e do nível de juros. Para relembrar o investidor, em 2024, o país sofreu uma perda relevante de credibilidade quanto à sua capacidade de estabilizar a dívida pública. As expectativas de superávit fiscal associadas ao novo arcabouço fiscal não se cumpriram e o governo não fez mudanças estruturais nos gastos públicos para reverter o quadro de piora fiscal – teve a oportunidade com o pacote de redução de gastos em novembro de 2024 mas a desperdiçou. Como reflexo disso, os investidores passaram a demandar um retorno maior para financiar o governo, conforme ilustra o gráfico de taxa pré-fixada de 5 anos. Por sua vez, os juros mais elevados pioram o resultado nominal do governo - este inclui o pagamento de juros da dívida -, alimentando uma espiral negativa de maior risco e aumento de juros. Convivemos atualmente com um desequilíbrio fiscal, em que a dívida cresce a um ritmo acelerado, e precisamos aguardar sua solução, seja pelo caminho positivo – que envolve uma recuperação da credibilidade por meio do anúncio de ajustes significativos nos gastos, resultando em uma queda dos juros e da inflação projetada – seja pelo caminho negativo – que envolve uma alta relevante da inflação para diminuir o valor real da dívida interna e uma recessão econômica para ajustar o déficit de conta corrente.



## Principais movimentações na carteira de CRI

Em janeiro, realizamos o investimento em um novo CRI no volume de R\$ 25 milhões. Seguem detalhes dessa aquisição:

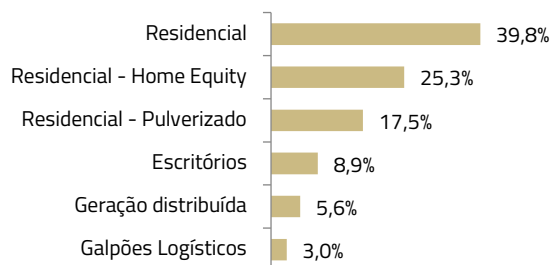
Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
<b>Buriti - Loteamentos</b>	25,0	<b>CDI + 2,75%</b>	O CRI é baseado em uma carteira de recebíveis de 2 loteamentos desenvolvidos pelo Grupo Buriti. A operação conta com as garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis e Alienação Fiduciária de cotas 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

A carteira completa de CRI está disponível na seção “Carteira Atual do Fundo” desse relatório.

## Resumo da Carteira de CRI

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição
CRI	16,2%	CDI +	3,86%	3,87%
CRI	42,9%	Inflação +	12,40%	10,36%
<b>Total</b>	<b>59,1%</b>			

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



## Operações Compromissadas Reversas

Optamos por realizar operações compromissadas reversas no Fundo, com o objetivo de aumentar as disponibilidades de caixa do veículo. O incremento de caixa será direcionado majoritariamente para investimentos ao longo das próximas semanas, permitindo aproveitar oportunidades de mercado e adquirir novos ativos em condições atrativas, melhorando a qualidade da carteira, em benefício de nossos cotistas. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 4,6% do Patrimônio Líquido do Fundo.

## Sensibilidade da Carteira ao Valor no Mercado Secundário

Em janeiro, o fundo negociou em média com uma cota no mercado secundário próxima a R\$ 79,77, o que representa um deságio de 17,0% em relação a cota patrimonial média do fundo, e encerrou o mês em R\$ 77,14 por cota, o que representa um deságio de 19,8% em relação a cota de encerramento. Apenas como referência, segue a sensibilidade dos investimentos do KNHF para uma gama de valores da cota no mercado secundário.

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI

Sensibilidade do valor do m<sup>2</sup> da carteira de imóveis\*

Sensibilidade do Upside Potencial da Carteira de FIIs\*\*

Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Yield (IPCA +) (-) Tx Adm	Spread (CDI +) (-) Tx Adm	R\$ / m <sup>2</sup>	%
72,50	19,20%	11,19%	18,00%	9,99%	16.862	84,4%
73,00	19,05%	11,04%	17,85%	9,84%	16.978	83,1%
73,50	18,91%	10,88%	17,71%	9,68%	17.094	81,9%
74,00	18,76%	10,72%	17,56%	9,52%	17.211	80,7%
74,50	18,62%	10,57%	17,42%	9,37%	17.327	79,5%
75,00	18,48%	10,41%	17,28%	9,21%	17.443	78,3%
75,50	18,33%	10,26%	17,13%	9,06%	17.560	77,1%
76,00	18,19%	10,10%	16,99%	8,90%	17.676	75,9%
76,50	18,04%	9,94%	16,84%	8,74%	17.792	74,8%
77,00	17,90%	9,79%	16,70%	8,59%	17.908	73,6%
77,50	17,75%	9,63%	16,55%	8,43%	18.025	72,5%

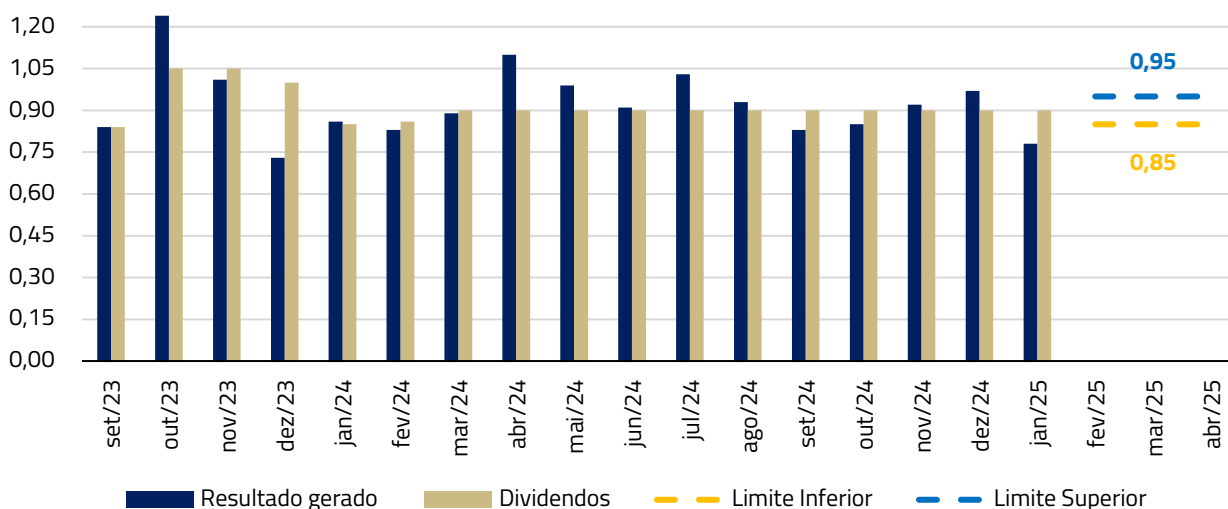
\* Considera apenas o valor dos escritórios

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

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

## Linearização dos dividendos

Considerando a abordagem multiestratégica do nosso fundo, seguimos uma política de linearização dos dividendos distribuídos pelo KNHF. O objetivo é atenuar possíveis impactos na distribuição decorrentes de fatores macroeconômicos ou externos ao fundo. Por conta disso, a reserva acumulada não distribuída de resultados do fundo terminou em R\$ 0,32 por cota. Segue um valor indicativo dos dividendos esperados do fundo para os próximos 3 meses<sup>1</sup>:



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

## Informações Contábeis

Para apuração do resultado, considera-se os rendimentos apropriados através do regime contábil de competência, que compreendem juros e correção monetária dos ativos, deduzidos da taxa administração, custódia e demais custos de manutenção do Fundo. Adicionalmente, são excluídos os efeitos de marcação a mercado (MTM) dos títulos, sejam eles positivos ou negativos, tal como descrito nas Demonstrações Financeiras e Relatório Complementar.

DRE (R\$ milhões)	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25
(+) Resultado CRI	11,4	13,1	15,6	14,1	13,1	15,3	14,0	12,5	13,2	12,1	14,7	15,6
(+) Resultado Imóveis	0,0	0,0	1,6	1,4	2,2	2,5	2,3	2,1	2,4	2,2	2,7	2,4
(-) Resultado FII	1,3	2,1	2,6	2,4	2,2	2,1	1,6	1,2	0,2	3,2	1,3	-2,9
(+) Resultado LCI	3,8	3,7	2,9	2,5	1,8	1,8	1,7	1,7	1,4	0,4	0,5	0,6
(+) Resultado Instr. Caixa	1,4	0,9	0,8	0,4	0,6	0,9	0,9	1,0	1,5	1,9	1,6	1,4
(+/-) Outras Receitas e Despesas	-1,9	-2,3	-2,0	-1,3	-2,0	-2,4	-2,2	-2,2	-2,1	-1,8	-1,7	-1,8
<b>Resultado Líquido</b>	<b>16,0</b>	<b>17,6</b>	<b>21,6</b>	<b>19,5</b>	<b>17,9</b>	<b>20,2</b>	<b>18,2</b>	<b>16,2</b>	<b>16,7</b>	<b>18,0</b>	<b>19,1</b>	<b>15,3</b>
Distribuição no mês	16,5	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>0,83</b>	<b>0,89</b>	<b>1,10</b>	<b>0,99</b>	<b>0,91</b>	<b>1,03</b>	<b>0,93</b>	<b>0,83</b>	<b>0,85</b>	<b>0,92</b>	<b>0,97</b>	<b>0,78</b>
Distribuição por cota (R\$)	0,86	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90

Resultado Gerado no mês

**R\$ 0,78/cota**

Resultado Distribuído no mês

**R\$ 0,90/cota**

Reserva Acumulada não distribuída

**R\$ 0,32/cota**

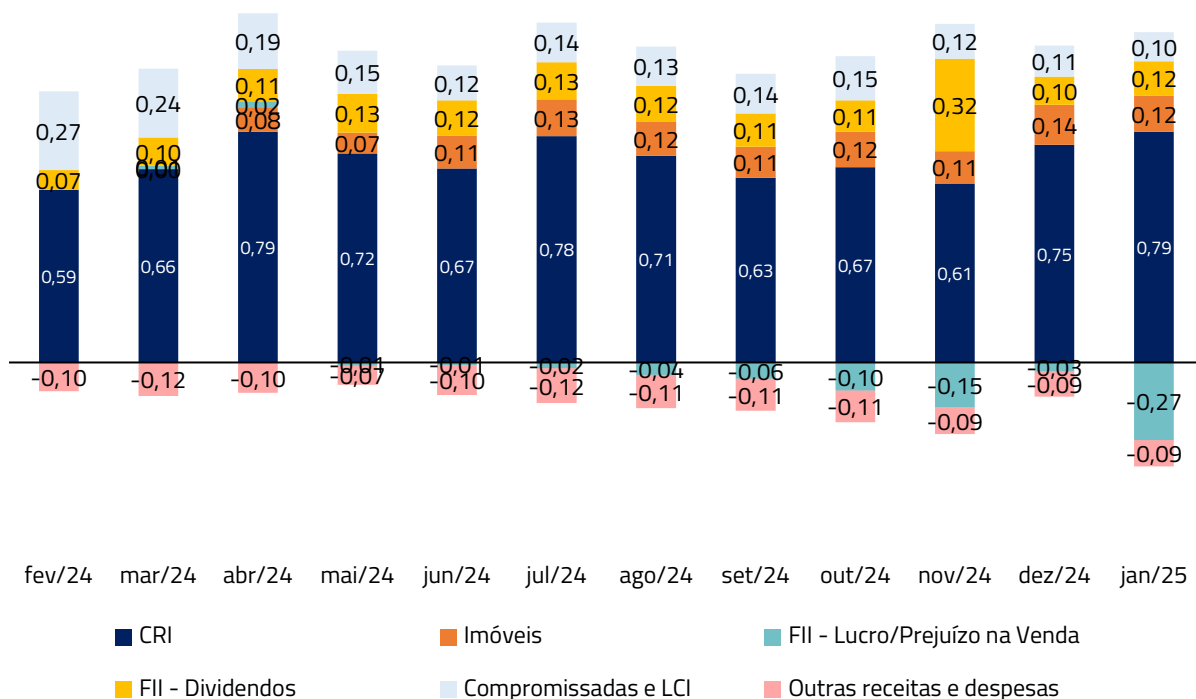
Para uma melhor orientação dos investidores, destacamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes ao segundo e ao terceiro mês anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de janeiro (a serem distribuídos aos investidores em fevereiro) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de outubro (0,56%) e novembro (0,39%).

Os analistas econômicos pontuam que o cenário de inflação permanece incerto, com pressões altistas oriundas da depreciação do câmbio, das incertezas fiscais e de outros fatores domésticos que podem levar a um incremento da inflação nos próximos períodos. Tendo como referência o último relatório divulgado pelo Boletim Focus, nota-se que a mediana das projeções dos economistas de mercado para o IPCA de 2025 atingiu 5,51%. Com relação à carteira do Fundo, destacamos que a mesma permanece saudável, não havendo nenhum evento negativo de crédito no portfólio.

Já o resultado da parcela de CRI pós-fixados (ou seja, indexados ao CDI) beneficiou-se do patamar elevado da Selic e foi positivamente impactada pelo elevado número de dias úteis do mês. Na última reunião do Copom, realizada no final do mês de janeiro, foi deliberada de forma unânime uma nova elevação de 1,00 ponto percentual na taxa básica de juros, que subiu de 12,25% para 13,25% ao ano. Os membros do comitê sinalizaram que haverá um potencial incremento de mesma magnitude na próxima reunião, o que poderá levar a taxa Selic a 14,25% a.a.. De forma geral, a decisão foi considerada compatível com a estratégia de buscar uma convergência da inflação para o redor da meta. Alguns participantes de mercado avaliam que novos incrementos serão necessários e enfatizam os persistentes desafios fiscais enfrentados pelo país. A magnitude total do ciclo de aperto monetário irá depender da evolução da dinâmica da inflação, com atenção especial aos componentes mais sensíveis à atividade econômica e à política monetária.

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

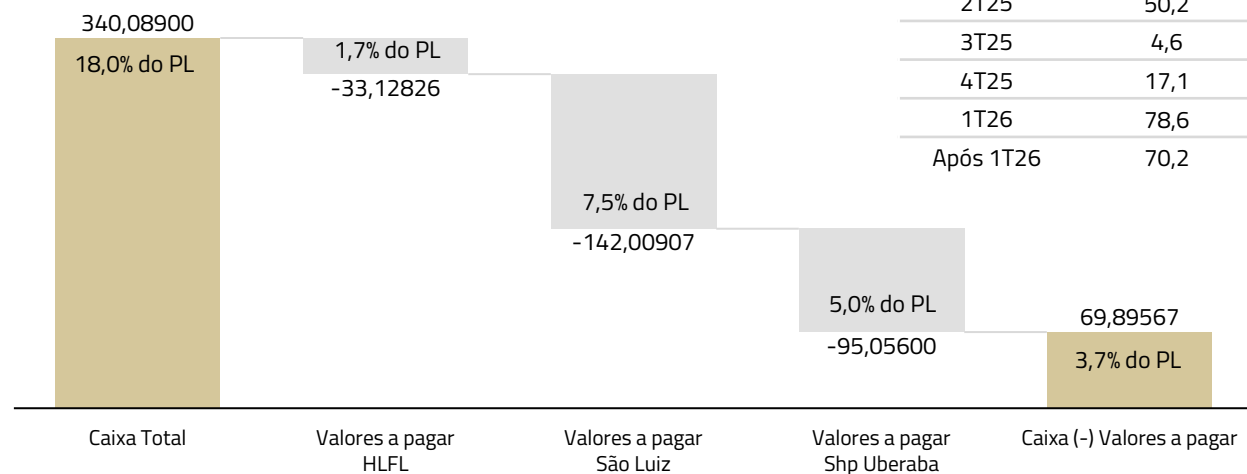
## Resultado por Cota



## Provisões de Valores a Pagar

Destacamos que os instrumentos de caixa líquidos dos valores a pagar, referentes às aquisições do Ed. São Luiz, do Ed. HFLFL e do Shp. Uberaba, são de R\$ 69,9 milhões (3,7% do PL do fundo).

Trimestre do Pagamento	VOLUME (R\$ milhões)
1T25	49,5
2T25	50,2
3T25	4,6
4T25	17,1
1T26	78,6
Após 1T26	70,2



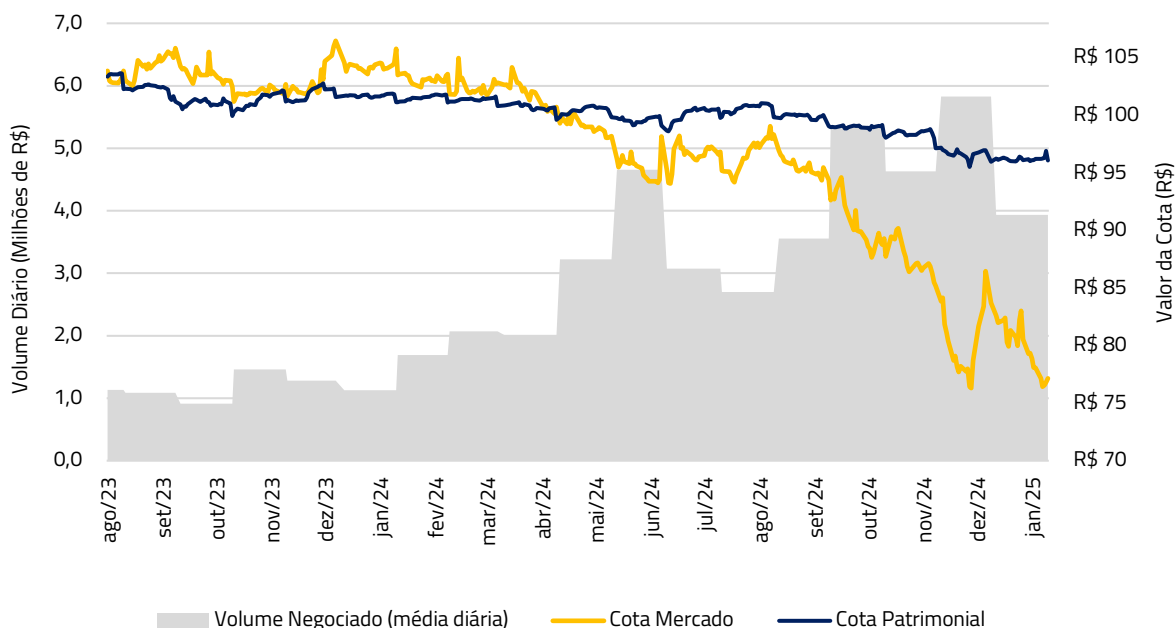
## Distribuição de Dividendos

Os dividendos referentes a janeiro, cuja distribuição ocorrerá no dia 12/02/2025, 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 88% da taxa DI do período (104% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%).

Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 101,18			
Período	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Rent. Fundo	Taxa DI	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
jan/25	<b>0,78</b>	<b>0,90</b>	<b>0,89%</b>	<b>1,01%</b>	<b>88%</b>	<b>104%</b>
dez/24	0,97	0,90	0,89%	0,93%	96%	113%
nov/24	0,92	0,90	0,89%	0,79%	112%	132%
out/24	0,81	0,90	0,89%	0,93%	96%	113%
set/24	0,87	0,90	0,89%	0,83%	107%	125%
ago/24	0,92	0,90	0,89%	0,87%	103%	121%
jul/24	1,03	0,90	0,89%	0,91%	98%	115%
jun/24	0,90	0,90	0,89%	0,79%	113%	133%
mai/24	1,00	0,90	0,89%	0,83%	107%	126%
abr/24	1,15	0,90	0,89%	0,89%	100%	118%
mar/24	0,86	0,90	0,89%	0,83%	107%	126%
fev/24	0,84	0,86	0,85%	0,80%	106%	125%

## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 86,55 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 3,93 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 na forma percentual ao ano, base 362 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acesse o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea. 6. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informativo, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, conseqüentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.



## Carteira Atual do fundo:

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

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	<a href="#">23L2415875</a>	BROF - Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	10,75%	61,8	56,1	2,5%
2	CRI	<a href="#">23H1297198</a>	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	12,15%	55,3	53,3	2,4%
3	CRI	<a href="#">24C1475909</a>	VGRI - Escritórios SP	OPEA	IPCA +	7,75%	10,03%	52,2	46,9	2,1%
4	CRI	<a href="#">23F1528771</a>	Creditas - 114	VERT	IPCA +	10,50%	13,10%	51,6	44,0	2,0%
5	CRI	<a href="#">23I1554111</a>	MRV pro-soluto 214	TRUE	IPCA +	10,70%	12,14%	45,2	41,0	1,8%
6	CRI	<a href="#">23E1551134</a>	Creditas - 108	VERT	IPCA +	10,50%	12,96%	46,5	40,0	1,8%
7	CRI	<a href="#">23F0923453</a>	Creditas - 110	VERT	IPCA +	10,50%	12,97%	45,0	38,7	1,7%
8	CRI	<a href="#">23G1987539</a>	Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	TRUE	IPCA +	10,00%	12,49%	40,9	38,3	1,7%
9	CRI	<a href="#">24C1988647</a>	GS Souto II	TRUE	IPCA +	11,00%	12,88%	41,5	38,0	1,7%
10	CRI	<a href="#">23L1438568</a>	Recebíveis pro-soluto II	TRUE	IPCA +	8,90%	10,73%	38,9	37,7	1,7%
11	CRI	<a href="#">23E1576858</a>	Creditas - 109	VERT	IPCA +	10,50%	13,10%	42,7	36,5	1,6%
12	CRI	<a href="#">23F0918527</a>	Creditas - 111	VERT	IPCA +	10,50%	13,03%	42,3	36,2	1,6%
13	CRI	<a href="#">24C2137614</a>	Creditas - 130	VERT	IPCA +	8,45%	11,93%	44,3	34,9	1,6%
14	CRI	<a href="#">23C1843006</a>	MRV pro-soluto 153	TRUE	IPCA +	11,66%	12,88%	28,1	27,3	1,2%
15	CRI	<a href="#">22G0002205</a>	BC Energia	TRUE	IPCA +	11,65%	13,43%	28,9	26,4	1,2%
16	CRI	<a href="#">23C1843839</a>	MRV pro-soluto 154	TRUE	IPCA +	11,66%	12,85%	25,8	25,1	1,1%
17	CRI	<a href="#">23L0109067</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	13,11%	25,2	24,3	1,1%
18	CRI	<a href="#">23L1773235</a>	BLOG - CDs Nordeste	TRUE	IPCA +	8,75%	10,28%	25,7	24,1	1,1%
19	CRI	<a href="#">21E0407810</a>	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	7,99%	9,09%	18,9	15,9	0,7%
20	CRI	<a href="#">23L0109145</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	13,23%	15,6	15,1	0,7%
21	CRI	<a href="#">24D2944088</a>	Bemol – Home Equity	PROV	IPCA +	9,00%	10,49%	14,0	13,2	0,6%
22	CRI	<a href="#">23L0109144</a>	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	13,17%	13,5	13,0	0,6%
23	CRI	<a href="#">23E1576860</a>	Creditas - 109	VERT	IPCA +	14,80%	17,38%	12,7	11,2	0,5%
24	CRI	<a href="#">23F0918777</a>	Creditas - 111	VERT	IPCA +	14,80%	17,38%	12,6	11,1	0,5%
25	CRI	<a href="#">22D1068881</a>	BlueCap - CD Itapeva	TRUE	IPCA +	10,08%	12,18%	10,9	10,4	0,5%
26	CRI	<a href="#">23F0923454</a>	Creditas - 110	VERT	IPCA +	14,80%	17,38%	11,6	10,3	0,5%
27	CRI	<a href="#">24C2137631</a>	Creditas - 130	VERT	IPCA +	10,45%	9,62%	7,7	8,1	0,4%
28	CRI	<a href="#">23E1551135</a>	Creditas - 108	VERT	IPCA +	14,80%	17,30%	7,6	6,7	0,3%
29	CRI	<a href="#">24A2483764</a>	Projeto Vila Prudente	TRUE	IPCA +	10,74%	12,94%	5,0	4,7	0,2%
30	CRI	<a href="#">23F1528772</a>	Creditas - 114	VERT	IPCA +	14,80%	17,38%	3,3	2,9	0,1%
31	CRI	<a href="#">23H1297150</a>	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	12,15%	0,5	0,4	0,0%
32	CRI	<a href="#">24L2031346</a>	Trisul - Projeto Indianópolis	VERT	CDI +	2,00%	2,00%	60,9	60,9	2,7%
33	CRI	<a href="#">23C1221667</a>	Estoque residencial Curitiba	VIRG	CDI +	5,30%	5,30%	35,1	35,1	1,6%
34	CRI	<a href="#">24C1693601</a>	São Benedito - Harissa	BARI	CDI +	3,40%	3,34%	31,7	31,4	1,4%
35	CRI	<a href="#">22L1603918</a>	Projeto Imobiliário Sorocaba	TRUE	CDI +	5,75%	5,75%	31,0	31,1	1,4%
36	CRI	<a href="#">24K1813066</a>	Buriti - Loteamentos	VIRG	CDI +	2,75%	2,75%	25,3	25,3	1,1%
37	CRI	<a href="#">23B0808932</a>	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	21,3	21,3	0,9%
38	CRI	<a href="#">23B0584725</a>	Recebíveis pro-soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	21,4	21,0	0,9%
39	CRI	<a href="#">23B0584796</a>	Recebíveis pro-soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	16,3	16,0	0,7%
40	CRI	<a href="#">23B0808931</a>	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,5	11,5	0,5%
41	CRI	<a href="#">23B0808933</a>	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,4	11,4	0,5%
42	CRI	<a href="#">23B0808928</a>	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	10,5	10,5	0,5%
43	CRI	<a href="#">23B0808930</a>	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	10,1	10,1	0,4%
44	CRI	<a href="#">23B0808926</a>	Plaenge III	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	8,7	8,7	0,4%
45	CRI	<a href="#">23I1554281</a>	MRV pro-soluto 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	9,1	8,5	0,4%

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 <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
46	CRI <a href="#">24A2477852</a>	Projeto Freguesia do Ô	TRUE	CDI +		3,95%	2,4	2,4	0,1%
47	CRI <a href="#">23H3942620</a>	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,22%	0,8	0,8	0,0%
48	FII	- ICNE11	-	-	-	-	19,1	19,1	0,9%
49	FII	- Carteira de FIs	-	-	-	-	149,8	149,8	6,7%
50	FII	- FIs - Gestão Kinea	-	-	-	-	69,0	69,0	3,1%
51	Ações	- Carteira de ações	-	-	-	-	15,1	15,1	0,7%
52	Imóveis	- Carteira de imóveis	-	-	-	-	553,8	553,8	24,6%
53	LCI	- LCI	-	%CDI		97,50%	56,9	56,9	2,5%
54	Cx.	- Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	285,1	285,1	12,7%
<b>Total</b>							<b>2.332,6</b>	<b>2.246,8</b>	<b>100,0%</b>

## Acompanhamento da Carteira

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



**Kinea Investimentos**

37,5 mil inscritos

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 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO<sup>1</sup>:**

R\$ 259.400.000

**TIPO DE CONTRATO:** Típico

**VACÂNCIA FIN.:** 6,15%

**VACÂNCIA FÍS.:** 6,29%

**LOCATÁRIOS:** Rede D'or,  
Allpark, Banco BMG

**PARTICIPAÇÃO:** 28,5%

### HL Faria Lima

Avenida Horácio Lafer, 160  
São Paulo - SP



**ABL:** 3.163 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO<sup>1</sup>:**

R\$ 148.000.000

**TIPO DE CONTRATO:** Típico

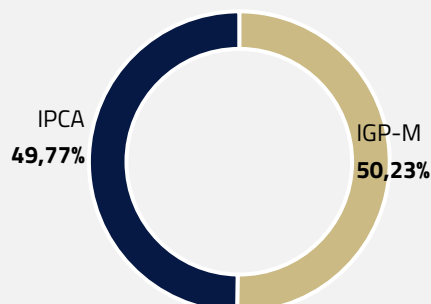
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%

**VACÂNCIA FÍS.:** 0,00%

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

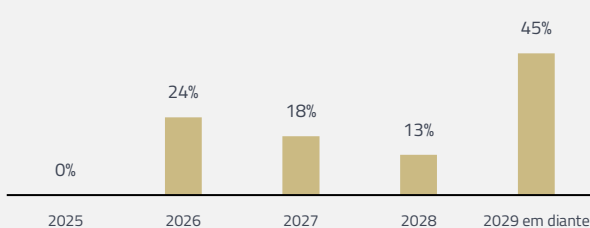
**PARTICIPAÇÃO:** 51%

### RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE

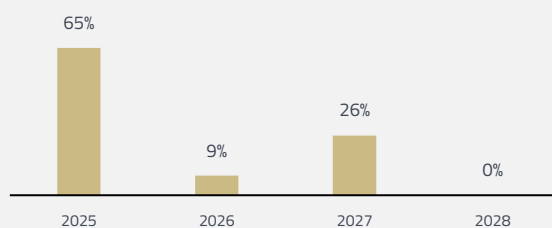


O Prazo Médio dos Contratos Firmados<sup>2</sup> pelo Fundo é de 7,38 anos. O Prazo Médio Remanescente<sup>3</sup> dos contratos do fundo está em 3,81 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

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

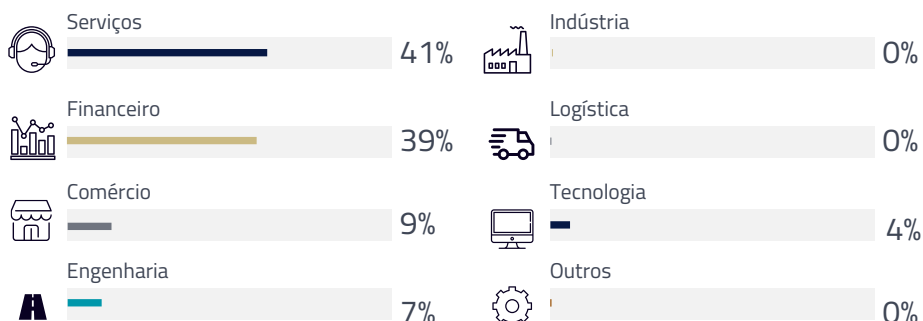


#### CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS<sup>4</sup>



## DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

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



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

## Portfólio Imobiliário – Shoppings

Trata-se de um imóvel com sólido desempenho operacional e localizado em uma das regiões de maior fluxo da cidade, próximo ao Centro da Cidade e de importantes Centros Universitários, como a Universidade Federal de Medicina e a Universidade de Uberaba. O ativo foi inaugurado em 1999 e conta com um fluxo anual de cerca de 5 milhões de pessoas, 3 milhões de veículos e vendas anuais acima de R\$ 500 milhões. A ocupação do imóvel é elevada, próxima a 97,0%, e tem potencial de expansão de área relevante no curto prazo com impactos positivos nos indicadores do Imóvel. Com relação aos indicadores históricos, o Shopping Uberaba tem métricas de vendas e NOI (Resultado Operacional) crescentes nos últimos anos, conforme ilustram os gráficos de "Vendas e NOI por m<sup>2</sup>" e "NOI Anual do Shopping Uberaba (100%)".

### Shopping Uberaba

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



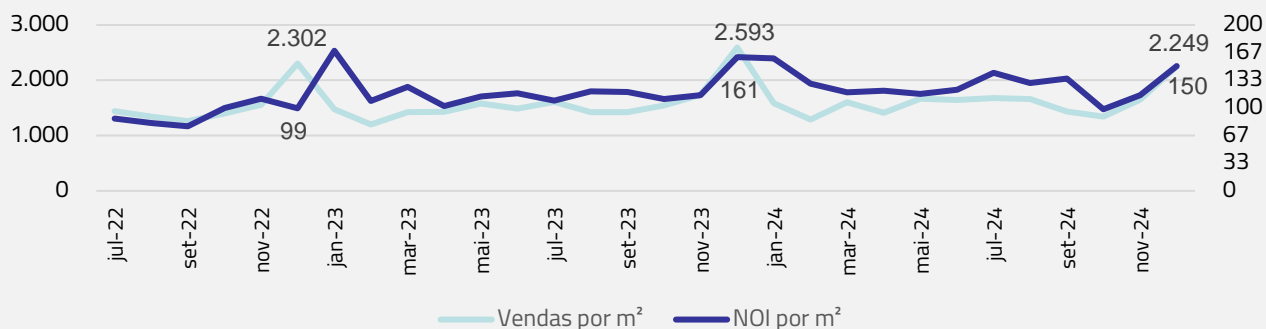
**ABL:** 31.575 m<sup>2</sup>

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

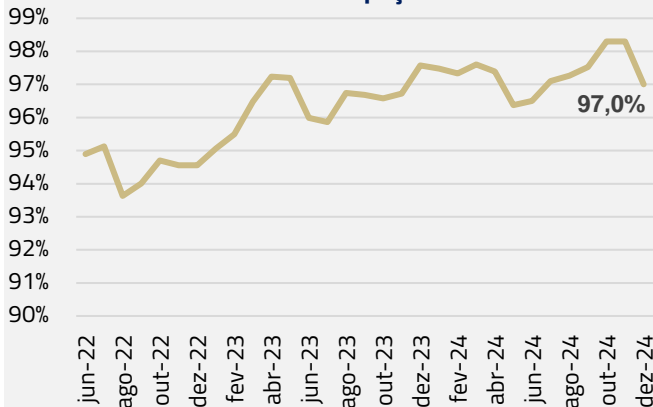
**OCUPAÇÃO:** 97,0%

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

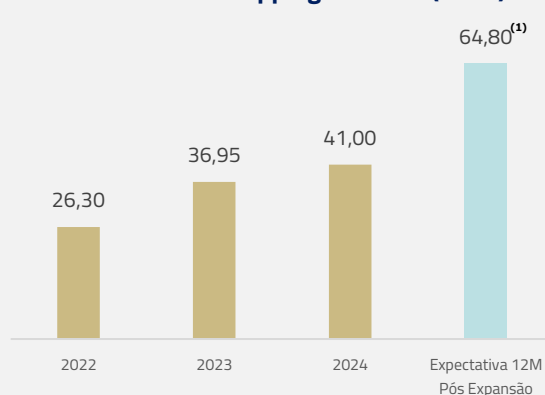
### Vendas e NOI por m<sup>2</sup>



### Taxa de Ocupação



### NOI Anual do Shopping Uberaba (100%)

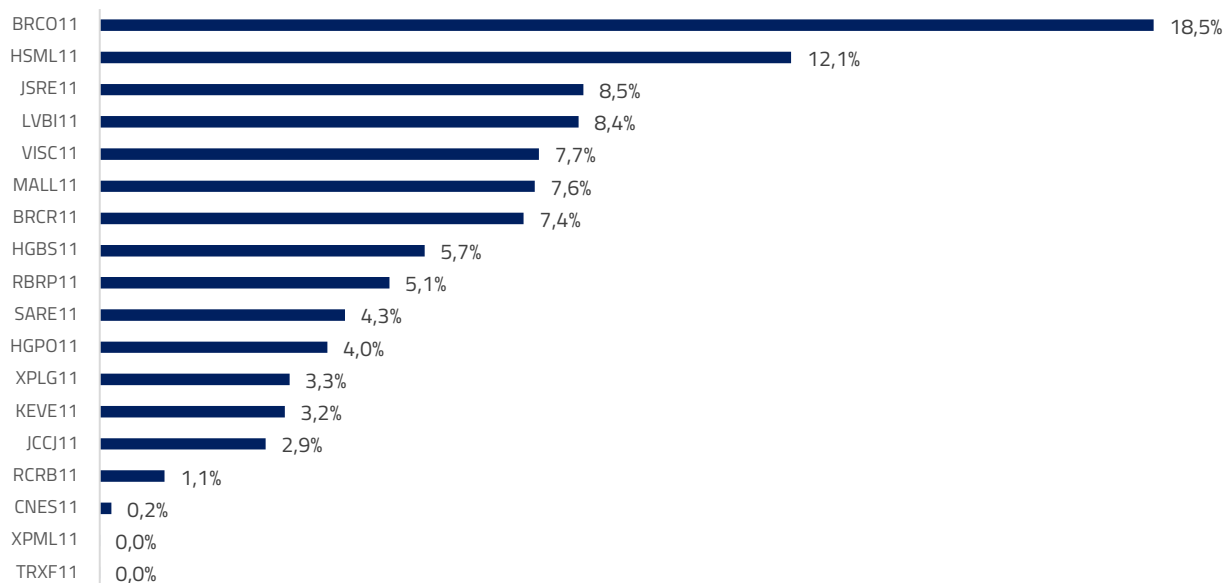


(1) Trata-se de uma estimativa do Vendedor, HSI Malls, e não deve ser considerada como garantia ou promessa de rentabilidade futura.

## Detalhamento - Carteira de FII:

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

TICKER	FUNDO	SETOR	SALDO (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA DE FII
1 BRCO11	BRESCO LOGÍSTICA FII	Galpões Logísticos	43,4	18,5%
2 HSML11	HSI MALLS FII	Shoppings	28,5	12,1%
3 JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTAO FII	Escritórios	19,9	8,5%
4 LVBI11	FII VBI LOGISTICO	Galpões Logísticos	19,7	8,4%
5 VISC11	VINCI SHOPPING CENTERS FII	Shoppings	18,1	7,7%
6 MALL11	GENIAL MALLS FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIA	Shoppings	17,9	7,6%
7 BRRC11	FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	Escritórios	17,5	7,4%
8 HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FII	Shoppings	13,4	5,7%
9 RBRP11	FII RBR PROPERTIES	Escritórios	11,9	5,1%
10 SARE11	SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS FII	Escritórios	10,1	4,3%
11 HGPO11	PÁTRIA PRIME OFFICES FII	Escritórios	9,4	4,0%
12 XPLG11	XP LOG FII	Galpões Logísticos	7,8	3,3%
13 KEVE11	EVEN II KINEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	Residencial	7,6	3,2%
14 JCCJ11	JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM FII	Shoppings	6,8	2,9%
15 RCRB11	FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Escritórios	2,7	1,1%
16 CNES11	FDO INV IMOB - FII CENESP	Escritórios	0,5	0,2%
17 XPML11	XP MALLS FUNDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIO	Shoppings	0,0	0,0%
18 TRXF11	TRX REAL ESTATE FII	Varejo	0,0	0,0%
			<b>235,1</b>	<b>100%</b>



**Detalhamento - Carteira de Ações:**

Em set/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	2,7	17%
2	MRVE3	MRV Engenharia S.A.	Residencial	7,4	47%
3	CYRE3	Cyrela Brazil Realty S.A.	Residencial	5,5	35%
				<b>15,6</b>	<b>100%</b>

## Carteira Imobiliária

### SÃO LUIZ

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

<b>Localização</b>	<b>Avenida Horácio Lafer, 160- São Paulo – SP</b>
<b>Tipologia:</b>	Edifício Corporativo multiusuário
<b>Lajes:</b>	451,94M <sup>2</sup> , podendo ser dividido em até 2 conjuntos
<b>Elevadores:</b>	4 elevadores equipados com sistema de chamada antecipada e acabamento de 1a linha
<b>Lobby:</b>	Lobby com pé-direito de 6,65m com decoração diferenciada
<b>Gerador:</b>	Gerador para 100% do prédio incluindo áreas comuns e privativas
<b>Pé direito:</b>	Pé direito útil de 2,9m em todos os andares
<b>Ar condicionado:</b>	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*
<b>BC Energia</b>	-	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
<b>Creditas 108, 109, 110, 111 e 114</b>	Vários	CRI's baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRI's são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação
<b>BlueCap - CD Itapeva</b>	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
<b>Estoque Residencial Curitiba</b>	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
<b>Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin</b>	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
<b>MRV 112</b>	-	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 CRI's 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*
<b>MRV Pró-Soluto 153 e 154</b>	-	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
<b>MRV Pró-Soluto 214 e 224</b>	-	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
<b>Projeto Imobiliário Sorocaba</b>	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
<b>Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá</b>	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
<b>Recebíveis Pró-Soluto I</b>	-	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
<b>FII Ícone</b>	SP	FII possui participação, com retorno preferencial, de 80% em três SPEs com empreendimentos residenciais em desenvolvimento pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. na cidade de São Paulo. A operação prevê pagamentos mensais de juros e prazo de 48 meses. Adicionalmente, conta com covenant de cobertura relacionado aos recebíveis e estoque dos empreendimentos.	-

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

## Descritivos dos CRI

### Tipo de Ativo

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

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

## Descritivos dos CRI

### Tipo de Ativo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
<b>São Benedito - Harissa</b>	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
<b>BLOG - CDs Nordeste</b>	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
<b>Gazit Malls</b>	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
<b>Projeto Freguesia do Ó</b>	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
<b>Trisul – Projeto Indianápolis</b>	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
<b>Buriti - Loteamentos</b>	-	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

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

## Descritivos dos CRI

### Tipo de Ativo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
<b>GS Souto II</b>	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
<b>Plaenge III</b>	PR e MS	A operação é baseada na aquisição de terrenos para a construção de projetos residenciais de alto padrão nas cidades de Campo Grande - MS e Maringá - PR. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária dos terrenos dos Projetos, Alienação Fiduciária das eventuais unidades remanescentes após a entrega e quitação do plano empresário, Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos e Fiança dos acionistas e do grupo.	AF, CF e Fiança

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

## Nossos Fundos Imobiliários

**IQ** Investidor Qualificado

**IP** Investidor Profissional

**IG** Investidor em Geral

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNUQ11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNCR11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

### KNIP11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KNSC11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IG

### KCRE11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA

IG

### KNHF11

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



Saiba mais

IMOBILIÁRIOS CRI

IQ

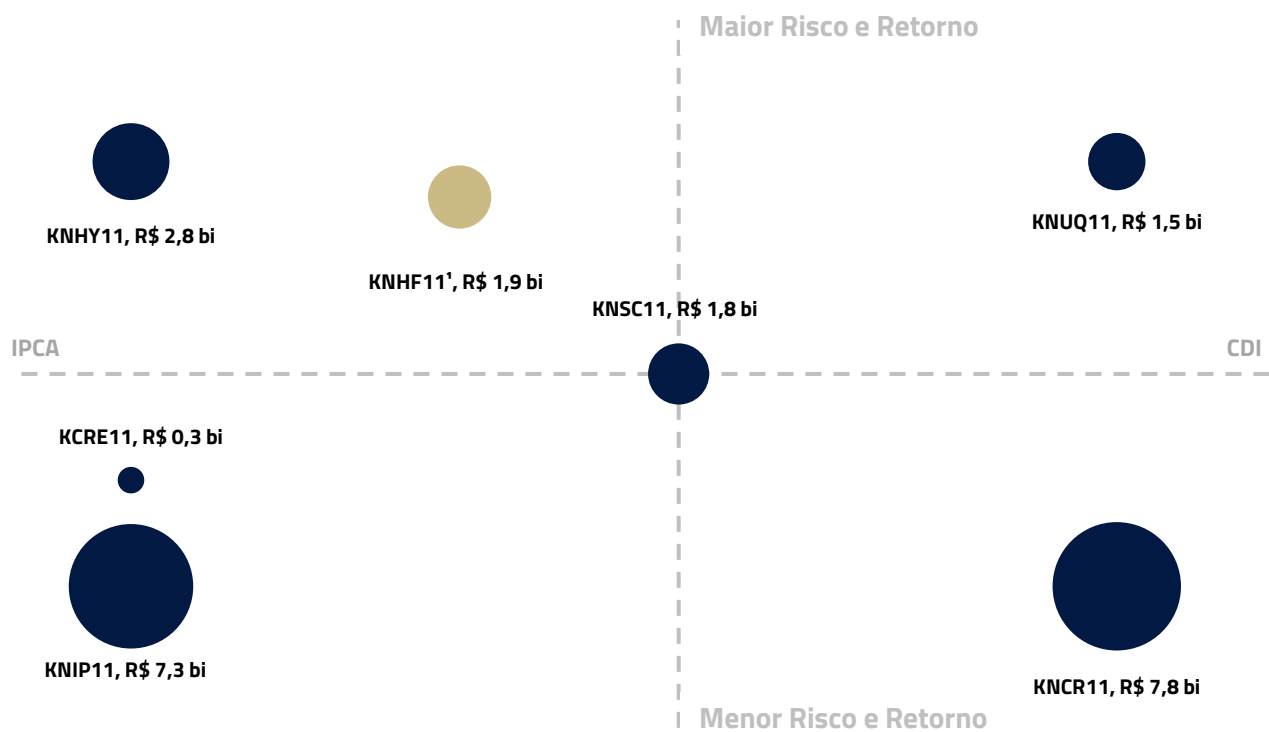
### KNHY11

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



Saiba mais

## Nossos Fundos Imobiliários de Papel (AUM total: R\$ 23,4 bi)



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

## DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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