

CNPJ: 42.754.342/0001-47

Kinea

uma empresa



KNHF11

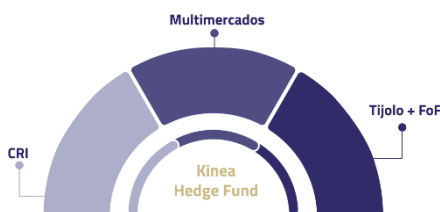
## Kinea Hedge Fund

Dezembro 2023

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\$ 1,42 bilhão

Patrimônio líquido

R\$ 101,63

Cota patrimonial em 29/12/23

13.087

Número de cotistas

R\$ 106,48

Cota mercado em 29/12/23

## Posição ao final do Período

Na data deste relatório, o Kinea Hedge Fund apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 68,3% em CRI, 11,3% em LCI, 8,3% em cotas de FII, 0,5% em ações e 11,6% em outros instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI em CDI corresponde a 13,7% do patrimônio, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 4,86% a.a. e com prazo médio de 3,6 anos. Já a fração investida em CRI em IPCA corresponde a 54,6% do patrimônio líquido do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 10,66% a.a. e com prazo médio de 9,8 anos.

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média (MTM)
CRI	13,7%	CDI +	4,86%
CRI	54,6%	IPCA +	10,66%
FII	8,3%	-	-
Ações	0,5%	-	-
LCI	11,3%	%CDI	99% CDI
Caixa	11,6%	%CDI	100% (-) IR
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>		

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

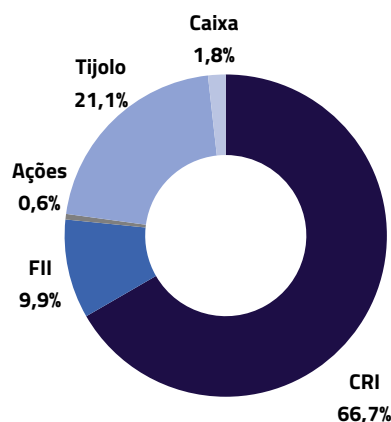
## Encerramento da 1ª Fase da 2ª Emissão de Cotas do Fundo

No dia 22 de dezembro de 2023, o Fundo concluiu a primeira fase de sua 2ª emissão de cotas. O montante total integralizado, considerando o montante exercido no direito de preferência e sem considerar a Taxa de Distribuição, foi de aproximadamente R\$ 374 milhões. Acreditamos que o crescimento do KNHF é bastante importante para atingir a diversificação de estratégias desejada para o Fundo. Agradecemos os cotistas e parceiros pela confiança em nosso trabalho de gestão.

## Diversificação de Estratégias

Informamos que estamos em negociações avançadas para a aquisição de participações em dois edifícios corporativos localizados na região da Faria Lima na cidade de São Paulo – SP, com investimento de aproximadamente R\$ 400 milhões. Caso sejam concretizadas, iniciaremos a exposição em “Tijolo” no KNHF. A concentração de estratégias do fundo ficará como demonstrado no gráfico ao lado. Adicionalmente, lembramos que o fundo também possui um pipeline de investimentos nas três estratégias em que já atua (CRI, FII e Ações) para desembolso dentro dos próximos meses.

### CONCENTRAÇÃO POR ESTRATÉGIA

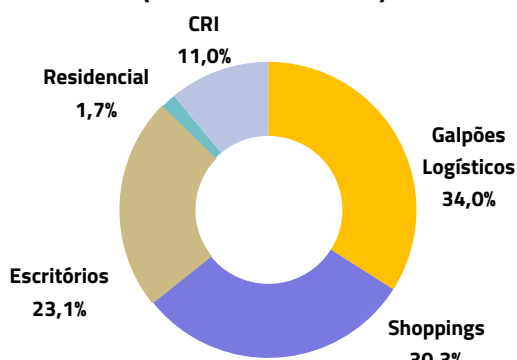


## Principais movimentações na carteira de FII

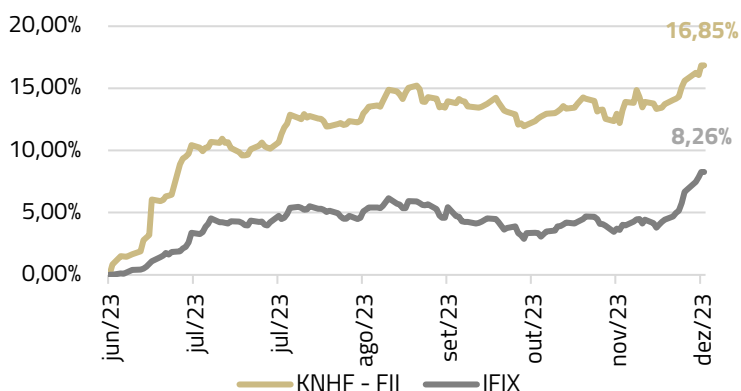
Em dezembro aumentamos em R\$ 34,9 milhões a exposição em cotas de FII de Tijolo, de maneira que, na data deste relatório, o KNHF possuía uma posição total de R\$ 104,8 milhões nesse segmento. A nossa estratégia atual visa a compra de FIIs com projeção de crescimento de resultado e que apresentem um desconto relevante em relação ao valor considerado justo, já levando em conta eventos não recorrentes como possíveis lucros na venda de imóveis. Para implementá-la, selecionamos fundos com ativos de boa qualidade construtiva e boas localizações, que são fatores que devem permitir a absorção de áreas vagas e crescimento real dos aluguéis.

Além disso, em janeiro, montamos uma posição de R\$ 12,6 mm em um fundo de CRI, via oferta, para a qual estimamos um ganho de capital dentro dos próximos meses. Com essa aquisição, o fundo atingiu uma exposição total de R\$ 117,8 milhões na carteira de cotas de FII.

### ALOCAÇÃO ATUAL POR SETOR (% da Carteira de FIIs)



### RETORNO DA CARTEIRA DE FII



## Principais movimentações na carteira de CRI

Adquirimos três novas operações no volume total de R\$ 135,1 milhões. Seguem detalhes abaixo:

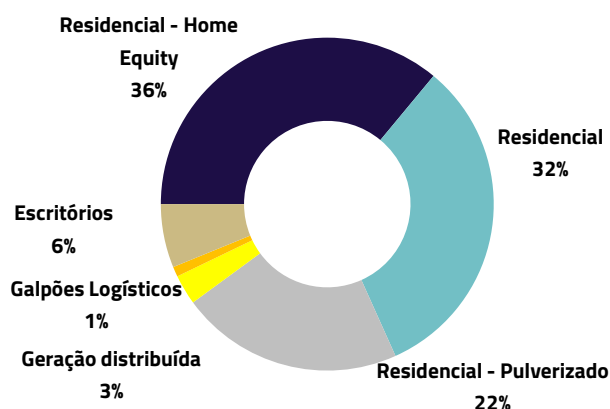
Devedor / Ativo	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
<b>FII Ícone</b>	23,8	<b>INCC-DI + 13,0%</b>	O FII foi estruturado para a aquisição de uma participação de 80% em três SPEs imobiliárias com empreendimentos em desenvolvimento pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A na cidade de São Paulo. A operação prevê pagamentos mensais de juros e amortização e prazo de 48 meses e conta com covenants de cobertura relacionados aos recebíveis e estoque disponível dos empreendimentos e caixa do FII, além de covenants financeiros.	-
<b>Ed. E-Tower</b>	60,0	<b>IPCA + 8,25%</b>	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>Tecnisa – Jardim das Perdizes</b>	51,3	<b>IPCA + 11,00%</b>	O CRI é lastreado na aquisição de CEPACs pela incorporadora Tecnisa S.A. para projetos residenciais no Jardim das Perdizes em São Paulo - SP. Os projetos desenvolvidos pela empresa na região tiveram boa velocidade de comercialização e apresentam um alto percentual de vendas. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de terrenos, alienação fiduciária de CEPACs e aval da Tecnisa S.A.	AF de terrenos, AF de CEPACs e Aval

## Resumo da Carteira de CRI

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média (Aquisição)	Taxa Média (MTM)
CRI	13,7%	CDI +	4,84%	4,86%
CRI	54,6%*	Inflação +	10,89%	10,66%
<b>Total</b>	<b>68,3%</b>			

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

### ALOCAÇÃO POR SETOR (% da Carteira de CRI)



\* 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

## 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/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
(+) Resultado CRI	0,2	2,3	3,6	5,0	7,9	8,4	8,2	7,5	8,6	9,5	9,6
(+) Resultado Instr. Caixa	0,4	0,5	0,5	0,9	1,0	0,9	1,1	0,6	0,6	0,4	0,8
(+) Resultado LCIs	0,0	0,1	0,2	1,6	1,1	0,8	0,8	0,6	0,6	0,3	0,4
(+) Resultado FIs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,8	0,9	3,8	0,7	0,5
(-) Despesas	-0,1	-0,2	-0,3	-0,6	-0,8	-1,0	-1,3	-1,3	-1,5	-1,0	-1,2
<b>Resultado Líquido</b>	<b>0,5</b>	<b>2,6</b>	<b>3,9</b>	<b>6,8</b>	<b>9,1</b>	<b>9,5</b>	<b>9,7</b>	<b>8,2</b>	<b>12,1</b>	<b>9,9</b>	<b>10,1</b>
Distribuição no mês	0,5	2,6	3,9	6,8	9,1	9,5	9,8	8,2	10,3	10,3	11,3

<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>0,43</b>	<b>0,93</b>	<b>0,87</b>	<b>1,04</b>	<b>1,08</b>	<b>0,94</b>	<b>0,99</b>	<b>0,84</b>	<b>1,24</b>	<b>1,01</b>	<b>1,03<sup>1</sup></b>
Distribuição por cota (R\$)	0,41	0,94	0,87	1,04	1,08	0,94	1,00	0,84	1,05	1,05	1,00 <sup>2</sup>

Resultado Gerado no mês

**R\$ 1,03<sup>1</sup> /cota**

Resultado Distribuído no mês

**R\$ 1,00<sup>2</sup> /cota**

Reserva Acumulada não distribuída

**R\$ 0,06 /cota**

<sup>1</sup> Considerando apenas o número de cotas da primeira emissão do fundo

<sup>2</sup> Valor distribuído para cotistas da primeira emissão do Fundo. Para os demais cotistas que entraram na 2ª emissão de cotas, favor verificar o seguinte [hyperlink](#).

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 dezembro (a serem distribuídos aos investidores em janeiro) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de setembro (0,26%) e outubro (0,24%). Esses patamares, apesar de ainda baixos, representam uma elevação em relação à janela de junho e julho, permitindo um melhor resultado gerado no mês.

Já o resultado da parcela de CRI pós-fixados de dezembro foi impactada por um menor número de dias úteis frente ao mês anterior, e pela queda adicional da Selic. Vale lembrar que a reunião do Copom realizada em 13 de dezembro deliberou por um corte adicional de 0,50% a.a., levando a Selic ao nível de 11,75% a.a.

## Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a dezembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 11/01/2024, são de R\$ 1,00 por cota para cotistas da 1ª emissão de cotas e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,00% considerando a cota média de ingresso de R\$ 100,00, que corresponde 111% da taxa DI do período (ou 131% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%).

Período	Valores de referência			Valor da cota R\$ 100,00		
	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
dez/23	1,03	1,00	0,90%	1,00%	111%	131%
nov/23	1,01	1,05	0,92%	1,05%	114%	134%
out/23	1,27	1,05	1,00%	1,05%	105%	124%
set/23	0,84	0,84	0,97%	0,84%	87%	102%
ago/23	0,99	1,00	1,14%	1,00%	88%	103%
jul/23	0,94	0,94	1,07%	0,94%	88%	103%
jun/23	1,08	1,08	1,07%	1,08%	101%	119%
mai/23	1,04	1,04	1,12%	1,04%	93%	109%
abr/23	0,87	0,87	0,92%	0,87%	95%	111%
mar/23	0,94	0,94	1,17%	0,94%	80%	94%
fev/23	0,43	0,41	0,92%	0,41%	45%	53%

## Cota Diária

As matrizes de sensibilidade demonstradas abaixo apresentam o spread médio da carteira do Fundo, com base no valor da cota de mercado no fechamento do mês. Esses dados são atualizados diariamente na página do [Kinea Hedge Fund](#), na seção "[Cota Diária](#)".

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI ao preço no mercado secundário<sup>1</sup>

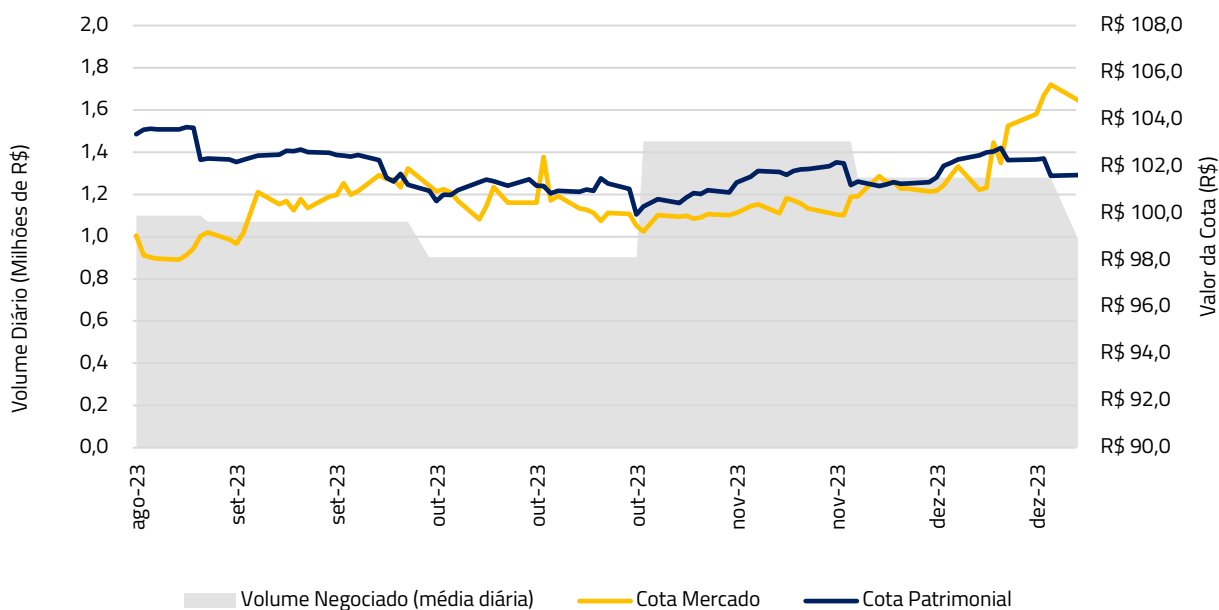
Preço Mercado	Yield (IPCA+)	Spread (NTNB+)	Yield (-) Tx Adm	Spread (-) Tx Adm
101,50	10,64%	5,12%	9,44%	3,92%
102,00	10,53%	5,01%	9,33%	3,81%
102,50	10,41%	4,90%	9,21%	3,70%
103,00	10,29%	4,78%	9,09%	3,58%
103,50	10,18%	4,67%	8,98%	3,47%
104,00	10,06%	4,56%	8,86%	3,36%
104,50	9,94%	4,45%	8,74%	3,25%
105,00	9,83%	4,34%	8,63%	3,14%
105,50	9,71%	4,23%	8,51%	3,03%
106,00	9,60%	4,12%	8,40%	2,92%
106,50	9,48%	4,01%	8,28%	2,81%

\*Spread e yield da carteira de CRI com base no preço de aquisição da cota no mercado secundário. O cálculo considera a reversão do ágio/deságio ao longo da duration da carteira de CRI.

1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas 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.

## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 24,3 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 1,27 milhões por dia.



## 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:



## 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="#">23C1221667</a>	Estoque Residencial Curitiba	VIRG	CDI +	5,30%	5,30%	35,1	35,1	2,5%
2	CRI	<a href="#">22L1603918</a>	Projeto Imobiliário Sorocaba	TRUE	CDI +	5,75%	5,75%	30,2	30,2	2,1%
3	CRI	<a href="#">23B0584725</a>	Recebíveis Pró-Soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	29,7	28,9	2,0%
4	CRI	<a href="#">23B0584796</a>	Recebíveis Pró-Soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	22,4	21,8	1,5%
5	CRI	<a href="#">23B0808932</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	18,8	18,8	1,3%
6	CRI	<a href="#">23I1554281</a>	MRV 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	12,0	11,8	0,8%
7	CRI	<a href="#">23B0808931</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,5	11,5	0,8%
8	CRI	<a href="#">23B0808933</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	10,8	10,8	0,8%
9	CRI	<a href="#">23B0808928</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	9,6	9,6	0,7%
10	CRI	<a href="#">23B0808930</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	8,7	8,7	0,6%
11	CRI	<a href="#">23B0808926</a>	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	7,8	7,8	0,5%
12	CRI	<a href="#">23F1528771</a>	Creditas 114 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,56%	62,7	62,5	4,4%
13	CRI	<a href="#">23F0923453</a>	Creditas 110 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,34%	61,0	61,6	4,3%
14	CRI	<a href="#">23L2415875</a>	Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	8,29%	60,0	60,0	4,2%
15	CRI	<a href="#">23E1576858</a>	Creditas 109 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,33%	59,0	59,7	4,2%
16	CRI	<a href="#">23F0918527</a>	Creditas 111 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,40%	59,2	59,6	4,2%
17	CRI	<a href="#">23E1551134</a>	Creditas 108 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,33%	58,0	58,6	4,1%
18	CRI	<a href="#">23I1554111</a>	MRV Pró-Soluto 214 e 224	TRUE	IPCA +	10,70%	9,75%	59,1	58,5	4,1%
19	CRI	<a href="#">23G1987539</a>	Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	TRUE	IPCA +	10,00%	10,08%	53,9	53,7	3,8%
20	CRI	<a href="#">23H1297198</a>	MRV III	VERT	IPCA +	11,00%	11,14%	50,9	50,6	3,6%
21	CRI	<a href="#">23C1843006</a>	MRV Pró-Soluto 153 e 154	TRUE	IPCA +	11,66%	10,84%	47,0	46,5	3,3%
22	CRI	<a href="#">23C1843839</a>	MRV Pró-Soluto 153 e 154	TRUE	IPCA +	11,66%	10,84%	43,5	43,1	3,0%
23	CRI	<a href="#">22G0002205</a>	BC Energia	TRUE	IPCA +	11,65%	11,66%	28,4	28,4	2,0%
24	CRI	<a href="#">23L0109067</a>	Tecnisa – Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	10,68%	24,0	24,2	1,7%
25	CRI	<a href="#">23L0109145</a>	Tecnisa – Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	10,68%	14,8	15,0	1,1%
26	CRI	<a href="#">23L0109144</a>	Tecnisa – Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	10,68%	12,9	13,0	0,9%
27	CRI	<a href="#">23F0923454</a>	Creditas 110 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	14,57%	11,2	11,3	0,8%
28	CRI	<a href="#">23E1551135</a>	Creditas 108 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	14,58%	11,0	11,1	0,8%
29	CRI	<a href="#">23E1576860</a>	Creditas 109 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	14,58%	10,7	10,8	0,8%
30	CRI	<a href="#">23F0918777</a>	Creditas 111 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	14,63%	10,5	10,6	0,7%
31	CRI	<a href="#">22D1068881</a>	CD Extrema	TRUE	IPCA +	10,08%	9,80%	9,4	9,4	0,7%
32	CRI	<a href="#">23F1528772</a>	Creditas 114 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	14,80%	4,5	4,5	0,3%
33	CRI	<a href="#">23H1297150</a>	MRV III	VERT	IPCA +	11,00%	11,14%	0,9	0,9	0,1%
34	FII	-	FII Ícone	-	INCC +	13,00%	13,00%	23,8	23,8	1,7%
35	Ações	-	Carteira de ações	-	-	-	-	7,9	7,9	0,6%
36	FII	-	Carteira de FIIs	-	-	-	-	117,8	117,8	8,3%
37	LCI	-	LCI		%CDI		99,00%	160,3	160,3	11,3%
38	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	164,9	164,9	11,6%
<b>Total</b>							<b>1.423,6</b>	<b>1423,2</b>	<b>100%</b>	

1. Taxa alvo praticada na aquisição das operações. Essa taxa considera deságios.

2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador.

## Carteira de FII:

Em set/23, nossa carteira de cotas de FII apresentava os seguintes ativos:

	TICKER	FUNDO	SETOR	SALDO (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	HGLG11	CSHG Logística FII	Galpões Logísticos	34,0	24,5%
2	XPML11	XP Malls FII	Shoppings	33,2	23,9%
3	XPLG11	XP Log FII	Galpões Logísticos	18,8	13,5%
4	BRCO11	Bresco Logística FII	Galpões Logísticos	11,7	8,4%
5	MALL11	Malls Brasil FII	Shoppings	11,2	8,0%
6	VISC11	Vinci Shopping Centers FII	Shoppings	8,9	6,4%
7	VISC14	Vinci Shopping Centers FII	Shoppings	7,3	5,3%
8	HGBS14	Hedge Brasil Shopping FII	Shoppings	5,7	4,1%
9	HGBS11	Hedge Brasil Shopping FII	Shoppings	5,5	3,9%
10	VISC13	Vinci Shopping Centers FII	Shoppings	1,5	1,1%
11	HGBS13	Hedge Brasil Shopping FII	Shoppings	1,2	0,9%
12	XPLG13	XP Log FII	Galpões Logísticos	0,0	0,0%
				<b>106,6</b>	<b>100%</b>



## Resumo dos Ativos

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	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
<b>Desenvolvimento CD Extrema</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 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.

## Resumo dos Ativos

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 empresarial, 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	O FII foi estruturado para a aquisição de uma participação de 80% em três SPEs imobiliárias com empreendimentos em desenvolvimento pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A na cidade de São Paulo. A operação prevê pagamentos mensais de juros e amortização e prazo de 48 meses e conta com um covenant de cobertura relacionado aos recebíveis e estoque disponível dos empreendimentos e caixa do FII, além de covenants financeiros.	-
<b>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>Tecnisa – Jardim das Perdizes</b>	SP	O CRI é lastreado na aquisição de CEPACs pela incorporadora Tecnisa S.A. para projetos residenciais no Jardim das Perdizes em São Paulo - SP. Os projetos desenvolvidos pela empresa na região tiveram boa velocidade de comercialização e apresentam um alto percentual de vendas. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária de terrenos, alienação fiduciária de CEPACs e aval da Tecnisa S.A.	AF de terrenos, AF de CEPACs 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

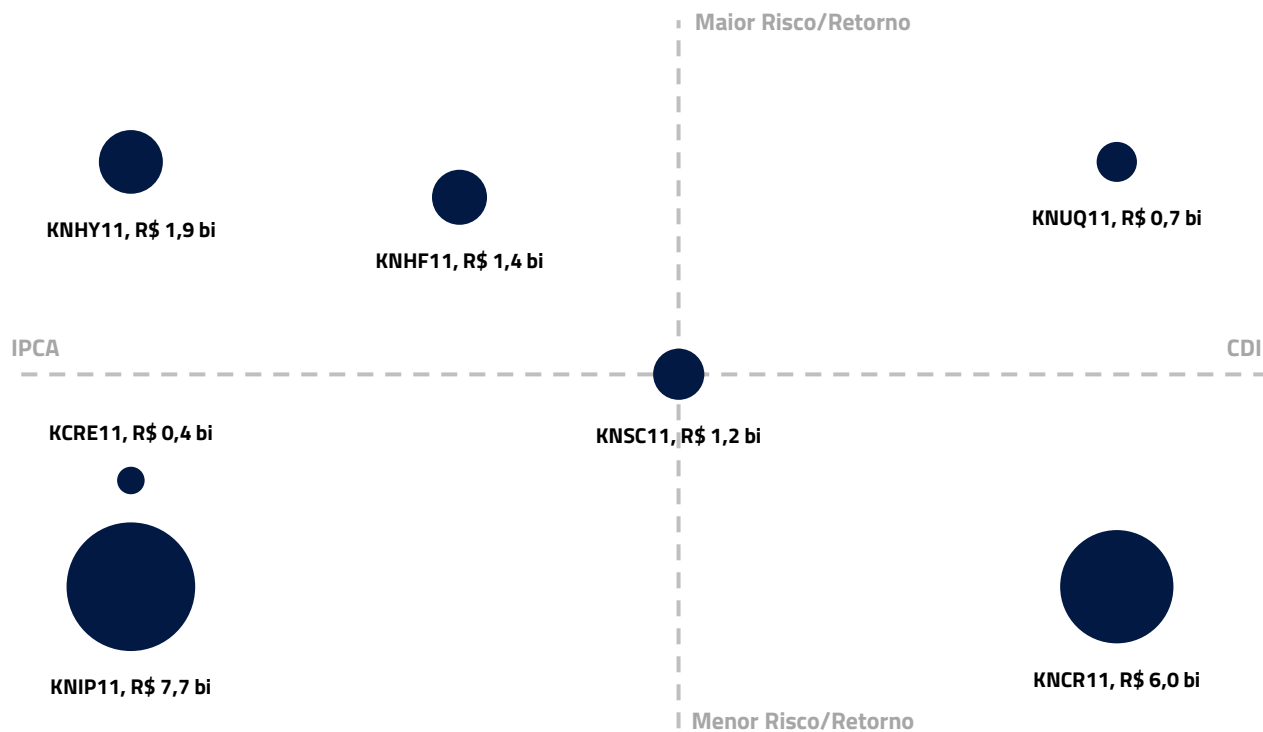
### KNHY11

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

## Nossos Fundos Imobiliários (AUM total: R\$19,2 bi)



## 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).