



KINEA INVESTIMENTOS

Janeiro de 2026

Com dados de Dezembro de 2025

Kinea
uma empresa 

Criada com a missão de **buscar bons retornos aos investimentos e gerar valor ao longo do tempo**, a Kinea Investimentos conta com os melhores profissionais do mercado, focados **inovação, eficiência operacional e rápida adaptação de estratégias** com o objetivo de equilibrar risco e retorno para os cotistas.



Desde 2007
em sociedade
com o Itaú



R\$ 144,0
bilhões
Sob gestão



Plataforma
Múltipla
de Fundos



225
Profissionais
dedicados





Com um time de 225 profissionais, somos uma das maiores gestoras independentes do Brasil¹

A KINEA EM NÚMEROS



1 - Fonte: ranking Anbima de agosto de 2025

18 ANOS DE UM HISTÓRICO CONSISTENTE

Verticais de negócios pioneiros
e referência de mercado em diversas frentes



Imobiliários

Maior gestora de FIIs do Brasil, com atuação em CRI, Tijolo, Desenvolvimento e FoF



Infraestrutura

Líder no setor com o primeiro e maior fundo de debêntures incentivadas listado KDIF11



Líquidos

Fundos com produtos inovadores como renda fixa de alta vol, IPCA dinâmico, fundos de crédito com exposição internacional, carteiras com diferentes classes de ativos e com gestão profissional



Agronegócio

Líder no setor com o maior Fiagro listado KNCA11. Além dos fundos KOPA11 e KDOL11.



Private Equity

Experiência investindo com a mesma estratégia por múltiplos ciclos econômicos no Brasil



Private Equity
Infra

Investimento em ativos reais, caracterizados pela resiliência e baixa correlação com ciclos econômicos





O QUE NOS DIFERENCIA?


Acompanhamos as últimas tendências do mercado de investimentos buscando nos manter na vanguarda ao observar os cenários possíveis e transmitirmos nosso trabalho de gestão com inovação, disciplina, conhecimento e transparência.




GESTORES 100% DEDICADOS PARA CADA ESTRATÉGIA

Somos um time unido e dedicado de 225 profissionais moldados por uma filosofia que valoriza a precisão, a disciplina tática e a paixão pela economia.

Valorizamos o desenvolvimento individual e coletivo, onde cada um de nós desempenha um papel vital.

 Tempo de mercado

 Tempo na Kinea



MARCIO VERRI
CEO

 
36 18



AYMAR ALMEIDA
Infraestrutura

 
31 18



CARLOS MARTINS
Real Estate

 
33 18



CRISTIANO LAURETTI
Private Equity

 
28 16



FLÁVIO CAGNO
CRIs e CRA

 
19 13



MARCO FREIRE
Líquidos

 
21 10



ANDRÉ FIGUEIRA
Private Equity Infra

 
20 3



ALESSANDRO LOPES
Controladoria & Compliance

 
27 8



CAROLINA ANTONIOLI
Produtos

 
24 5



FERNANDO AKASAKI
Middle

 
41 13



GABRIELA MALUF
Marketing & Comunicação

 
16 5



IVAN SIMÃO
Sales e RI

 
17 14



RICARDO SAKAI
Risco

 
13 12



MARIANA SMIDT
Ciência de Dados

 
23 1

COMUNICAÇÃO CONSISTENTE E ABERTA COM NOSSOS PARCEIROS E CLIENTES

Transparência

Trabalhamos diariamente para tornar a nossa comunicação cada vez mais simples e transparente, com tendências de mercado e acontecimentos globais, com o objetivo de mostrar como os gestores pensam e trabalham, contribuindo de alguma forma na educação financeira dos nossos investidores, afinal, com transparência se gera confiança.

KINEA EM AÇÃO

Gestores de ações entrevistam os CEOs e líderes-referência de empresas do mercado

KAFÉ COM KINEA

Livecast com convidados especiais que discutem temas atuais do mercado financeiro

KINEA INSIGHTS

Análise dos temas que são tendência no mercado financeiro

CARTA DO GESTOR

Carta mensal para investidores com visões e estratégias das movimentações do mês e um olhar para o futuro

LIVE MENSAL

O impacto da economia e dos mercados na performance e as movimentações na carteira dos fundos Kinea

CONEXÃO KINEA

Um debate entre gestores e convidados com participação de plateia

VÍDEOS MENSAIS

O gestor de cada área explica a performance e o movimento do setor durante o mês

MINUTO KINEA

Vídeos curtos com esclarecimentos e curiosidades sobre o mercado financeiro

Acompanhe a Kinea



FUNDOS LÍQUIDOS



FUNDOS LÍQUIDOS

Prateleira completa de fundos líquidos com todas as classes



Estratégias Macro + Temático + Micro

- **MACRO:** estratégias direcionais que antecipam tendências econômicas
- **TEMÁTICO:** tendências setoriais
- **MICRO:** estratégias de valor relativo

Gestão especializada e colaborativa

COMBINAÇÃO DE ESPECIALISTAS E COLABORAÇÃO NA GESTÃO DE ATIVOS:

Especialistas: trazem conhecimento detalhado dos mercados e instrumentos.

Colaboração: Grupos de trabalho desenvolvem análise e CIO/líderes otimizam alocação e escolhem melhores ativos em diversos mercados.

Processo de Alocação de Capital

Feito por equipe independente em busca de consistência dos produtos.

Alocações levam em consideração performance, consistência, correlação e escalabilidade das estratégias.

Pesquisa de temas de investimento em Squads

Pesquisa guiada por temas de investimento e conduzida de forma colaborativa (grupos de trabalho).

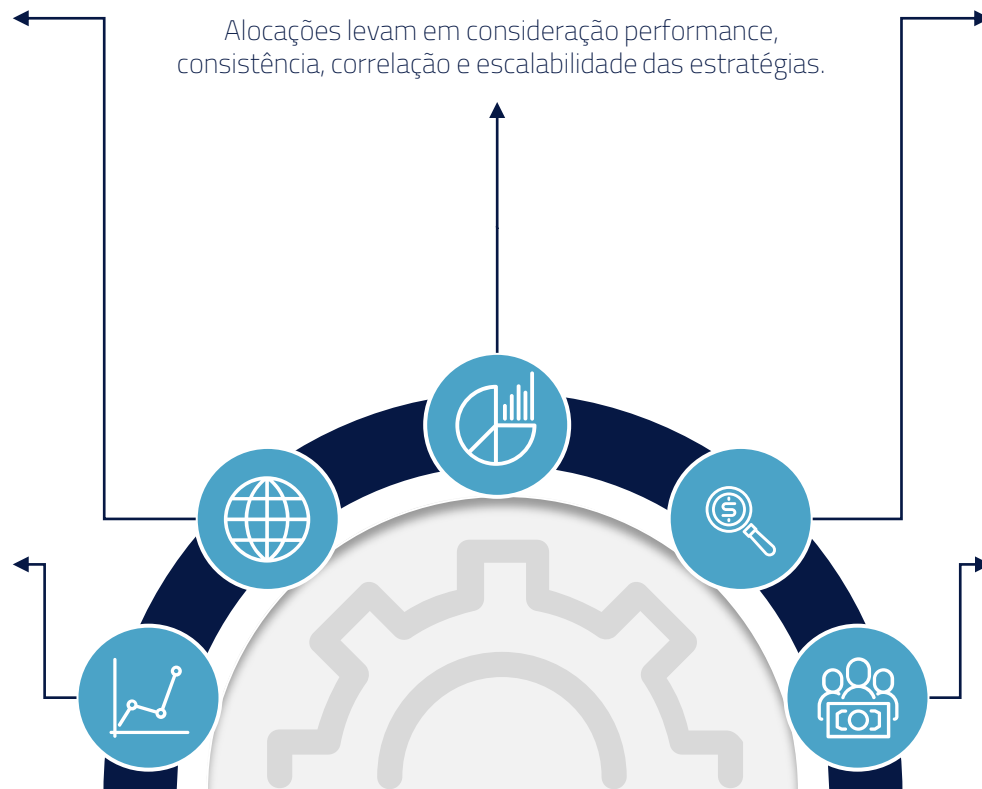
Foco no método de pesquisa para entender os temas em profundidade, evitando vieses na análise.

Escala da gestão Kinea

Alto poder de atração e retenção dos melhores gestores e analistas.

Estrutura operacional de primeira linha.

Capacidade de atuar globalmente com veículos e estruturas de operação no mercado internacional.



FUNDOS TRADICIONAIS							
	APOLO	CHRONOS	SIGMA	ATLAS / ATLAS II	ÁRTEMIS	ZEUS	URANO
RISCO	BAIXO	MÉDIO	MÉDIO	ALTO	ALTO	ALTO	ALTO
VOLATILIDADE OBJETIVO	Superar o CDI, com vol. entre 1% a 2% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 3% e 4% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 4% a 6% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 5% a 7% a.a..	Superar o SOFR Index (em reais*) com vol. entre 11% e 17% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 9% a 11% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 8% a 10% a.a..
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,80% a.a..	2% a.a..	2% a.a..	2% a.a..	2% a.a..	2% a.a..	2% a.a..
TAXA DE PERFORMANCE	25% do que exceder 100% do CDI	20% do que exceder 100% do CDI	20% do que exceder 100% do CDI	20% do que exceder 100% do CDI	20% do que exceder 100% do SOFR Index	20% do que exceder 100% do CDI	20% do que exceder 100% do CDI
COTA RESGATE	D+0 dia corrido da solicitação	D+5 dias corridos da solicitação	D+5 dias corridos da solicitação	D+29 dias corridos da solicitação	D+8 dias corridos da solicitação	D+60 dias corridos da solicitação	D+60 dias corridos da solicitação
PAGAMENTO DO RESGATE	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização

* O SOFR Index, apurado pelo Federal Reserve Bank of New York ("New York Fed"), convertido pelo dólar de referência da BM&F para 2 (dois) dias.

FUNDOS DE PREVIDÊNCIA PRIVADA

	PREV MM	PREV APOLO	PREV SIGMA	PREV XTR (CHRONOS)	PREV XTR II	PREV ATLAS	PREV ZEUS
RISCO	BAIXO	BAIXO	MÉDIO	MÉDIO	MÉDIO	ALTO	ALTO
VOLATILIDADE OBJETIVO	Superar o CDI, com vol. de até 1% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 1% e 2% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 4% e 6% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 3% e 4% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 3% e 4% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 5% e 7% a.a..	Superar o CDI, com vol. entre 9% e 11% a.a..
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	1,50% a.a..	0,80% a.a..	2% a.a..	2% a.a..	2% a.a..	2% a.a..	2% a.a..
TAXA DE PERFORMANCE	Não há	25% do que exceder 100% do CDI	17% do que exceder 100% do CDI	Não há	Não há	17% do que exceder 100% do CDI	20% do que exceder 100% do CDI
COTA RESGATE	D+0 dia corrido da solicitação	D+0 dia corrido da solicitação	D+0 dia corrido da solicitação	D+0 dia útil da solicitação	D+0 dia corrido da solicitação	D+20 dias úteis da solicitação	D+42 dias úteis da solicitação
PAGAMENTO DO RESGATE	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+2 dias úteis da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização

* O SOFR Index, apurado pelo Federal Reserve Bank of New York ("New York Fed"), convertido pelo dólar de referência da BM&F para 2 (dois) dias.

GESTÃO ESPECIALIZADA E COLABORATIVA – MULTIMERCADOS

Gestor generalista otimiza o portfólio e gestores especialistas trazem estilos diferentes e diversificação



MARCO FREIRE

CIO/Líder da Gestão



RUY ALVES

Co-Gestor

GESTÃO



DENIS FERRARI

Caixa e Estratégias relativas



GUILHERME RODRIGUES

Renda Fixa Brasil



SAMUEL GUIMARÃES

Renda Fixa Global



RUY ALVES

Ações e Commodities



GUILHERME MAZZILLI

Ações L&S



IVAN FERNANDES

Crédito Privado Local e Internacional



RAFAEL OLIVEIRA

Ações



ROBERTO ELAIUY

Caixa e Estratégias relativas



RAFAEL GASPARGASPAR

Renda Fixa Emergentes



LEANDRO SOUZA

Co-gestor de Ações e Commodities



MARCELO LANNA

Pgtos, Imobiliário e Indústria



GUSTAVO Utsunomiya

Co-gestor de Crédito Privado



SAURO DRUDA

Gestor de Ações

PESQUISA



ANDRÉ DINIZ

Economia internacional



DANIELA LIMA

Economia Brasil



RODRIGO ZOBARAN

Pesquisa quantitativa

Alexandre Borelli

Antonio Zacharias

Danilo Vasconcelos

Guilherme Amaral

Igor Farah

Eder Junior

Laura Elias

Maria Campos

Lucas Freddo

Lucas Tumkus

Luiza Clemente

Victor Hugo Silva

Luis Lima

Luisa Mendonça

Mariana Campos

Antonio Pereira

João Felipe Rosa

RENDA FIXA



GESTÃO ESPECIALIZADA E COLABORATIVA – RENDA FIXA E CRÉDITO PRIVADO

Gestor generalista otimiza o portfólio e gestores especialistas trazem estilos diferentes e diversificação



MARCO FREIRE
CIO/Líder da Gestão

- Opera todos os mercados;
- Escolhe e alavanca as melhores oportunidades;
- Otimiza a alocação.

GESTÃO



DENIS FERRARI
Caixa e Estratégias relativas



ROBERTO ELAIUY
Caixas e Estratégias Relativas



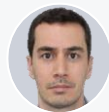
SAMUEL GUIMARÃES
Renda Fixa Global



RAFAEL GASPAR
Renda Fixa Emergentes



MATHEUS PINTO
Renda Fixa Internacional



GUILHERME RODRIGUES
Renda Fixa Brasil



BRUNO KUBA
Trader



IVAN FERNANDES
Crédito Privado Local e Internacional



LIGIA SCHWARZ
Head de Research



RAFAEL NAGANO
Análise de Crédito



CAIO MONTES
Ciência de Dados



GUSTAVO MUNIZ
Análise de Crédito



JOÃO MELO
Análise de Crédito



MOISÉS GOES
Análise de Crédito



GUILHERME ALI
Trader



ALINE CALDEIRA
Análise de crédito

PESQUISA



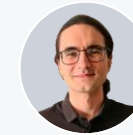
GUSTAVO ALEIXO
Head de Pesquisa



ANDRÉ DINIZ
Economia internacional



DANIELA LIMA
Economia Brasil



RODRIGO ZOBARAN
Pesquisa quantitativa

Alexandre Borelli

Antonio Zacharias

Danilo Vasconcelos

Guilherme Amaral

Igor Farah

Eder Junior

Laura Elias

Maria Campos

Lucas Freddo

Lucas Tumkus

Luiza Clemente

Victor Hugo Silva

Luis Lima

Luisa Mendonça

Mariana Campos

Antonio Pereira

João Felipe Rosa

	FUNDOS ATRELADOS AO CDI					FUNDOS ATRELADOS AO IPCA		
	Renda Fixa Absoluto	Prev RF Ativo	Prev RF Ativo II	Prev Dakar	Dakar	IPCA Absoluto	IPCA Dinâmico	Prev IPCA Dinâmico
RISCO	BAIXO	BAIXO	BAIXO	MÉDIO	ALTO	BAIXO	MÉDIO	MÉDIO
VOLATILIDADE / OBJETIVO	Tem como objetivo superar o CDI, com uma volatilidade anual de até 2% a.a..	Tem como objetivo superar o CDI, com uma volatilidade anual de até 2% a.a..	Tem como objetivo superar o CDI, com uma volatilidade anual entre 1% e 2% a.a..	Tem como objetivo superar o CDI, com uma volatilidade anual entre 2% e 4% a.a..	Tem como objetivo superar o CDI, com uma volatilidade anual entre 3% e 4% a.a..	Tem como objetivo superar o IPCA+5,5%, com uma volatilidade anual entre 2% e 3% a.a..	Tem como objetivo superar o IPCA, com uma volatilidade anual entre 2% e 3% a.a..	Tem como objetivo superar o IPCA, com uma volatilidade anual entre 2% e 3% a.a..
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,90% a.a..	0,80% a.a..	0,80% a.a..	0,90% a.a..	0,90% a.a..	1,00% a.a..	1,00% a.a..	1,00% a.a..
TAXA DE PERFORMANCE	20% do que exceder 100% do CDI	Não há	Não há	17% do que exceder 100% do CDI	20% do que exceder 100% do CDI	Não há	Não há	Não há
COTA RESGATE	D+0 dia corrido da solicitação	D+0 dia corrido da solicitação	D+0 dia corrido da solicitação	D+0 dia corrido da solicitação	D+0 dia corrido da solicitação	D+0 dia corrido da solicitação	D+0 dia corrido da solicitação	D+0 dia corrido da solicitação
PAGAMENTO DO RESGATE	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização

CRÉDITO PRIVADO



PLATAFORMA COLABORATIVA

Áreas especializadas em seus respectivos nichos de crédito

Total em crédito na Kinea R\$ 87,6 bi

UMA PLATAFORMA COLABORATIVA DE 5 GRANDES ÁREAS ESPECIALIZADAS EM SEUS RESPECTIVOS NICHOS DE CRÉDITO

CAPITAL SOLUTIONS



Flávio Cagno



Danilo Lee



Vinícius Gonçalves

R\$ 0,7 bi

AGRONEGÓCIO



Flávio Cagno



Felipe Greco



Alexandre Marco



Victor Graça



Rafael Pinto



Vitor Kadowaki

R\$ 2,4 bi

IMOBILIÁRIO



Flávio Cagno



Guilherme Coutinho



Pedro Bruder



Daniel Xavier Juc



Rafael Carvalho



Luiz Saad



José Olenski



Gabriel Duarte

R\$ 27,0 bi

INFRAESTRUTURA



Aymar Almeida



Fábio Massao



Bruno Signorelli



Gustavo Faria



Fernanda Guerra



Luana Caldeira



Pablo Assi

R\$ 14,4 bi

CRÉDITO AMÉRICA LATINA



Ivan Fernandes



Ligia Schwarz



Gustavo Muniz



Moisés Goes



Guilherme Ali



Caio Montes



Rafael Nagano



João Melo



Aline Caldeira

R\$ 43,0 bi

	FUNDOS TRADICIONAIS					FUNDOS DE PREVIDÊNCIA			
	CRÉDITO PRIVADO INSTITUCIONAL	KINEA ANDES	KINEA OPORTUNIDADE	KINEA NEPAL	INCENTIVADO RF	PREV CRÉDITO PRIVADO	PREV ANDES	PREV ALPES	PREV MONT BLANC
RISCO	BAIXO	BAIXO	BAIXO	MÉDIO	ALTO	BAIXO	BAIXO	BAIXO	BAIXO
OBJETIVO	Superar o CDI	Superar o CDI	Superar o CDI	Superar o CDI	Superar o CDI	Superar o CDI	Superar o CDI	Superar o CDI	Superar o CDI
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,5% a.a..	0,70% a.a..	0,30% a.a.. em ativos de caixa, 0,80% a.a.. em ativos de crédito	0,75% a.a..	0,7% a.a..	0,60% a.a..	0,70% a.a..	1% a.a..	1,2% a.a..
TAXA DE PERFORMANCE	20% do que exceder o CDI	20% do que exceder o CDI	Não há	20% do que exceder o CDI	20% do que exceder o CDI	Não há	20% do que exceder o CDI	Não há	Não há
COTA RESGATE	D+0 dia útil da solicitação	D+0 dia útil da solicitação	D+90 dias corridos da solicitação	D+9 dias úteis da solicitação	D+22 dias úteis da solicitação	D+2 dias úteis da solicitação	D+0 dia útil da solicitação	D+8 dias úteis da solicitação	D+0 dia útil da solicitação
PAGAMENTO DO RESGATE	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização	D+1 dia útil da cotização

AÇÕES

Nossos produtos e
processo de investimento



ESTRUTURA E EQUIPE DOS FUNDOS DE AÇÕES

Equipe especializada, sócia do cliente do fundo



MARCO FREIRE

CIO/Líder da Gestão

- Opera todos os mercados;
- Escolhe e alavanca as melhores oportunidades;
- Otimiza a alocação.

Mandato de gestão **long-only** com mais de **15 profissionais** ligados direta e indiretamente ao processo de investimento

Gestão: Gestor, co-gestor e cientista de dados focados na gestão do portfólio

Pesquisa: time de analistas de empresas brasileiras e estrangeiras, além de economistas e cientistas de dados.

Remuneração: atrelada à performance do fundo, alinhado com o cotista

GESTÃO



RAFAEL
OLIVEIRA, CFA
Gestor dos FIAs

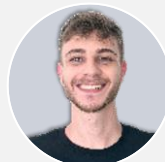


SAURO
DRUDA, CFA
Co-gestor dos FIAs



PEDRO
ANDRADE
Analista de Ações

TRADING



VINICIUS
NOGUEIRA
Traders



GABRIEL
ISHIKAWA
Traders

PESQUISA



ANDRÉ
DINIZ
Economia internacional



DANIELA
LIMA
Economia Brasil



RODRIGO
ZOBARAN
Pesquisa quantitativa

Alexandre
Borelli

Antonio
Zacharias

Danilo
Vasconcelos

Guilherme
Amaral

Igor Farah

Eder Junior

Laura Elias

Maria
Campos

Lucas
Freddo

Lucas
Tumkus

Luiza
Clemente

Victor Hugo
Silva

Luis Lima

Luisa
Mendonça

Mariana
Campos

Antonio
Pereira

João Felipe
Rosa

	Kinea Gama	Kinea Prev Ações
Risco	Alto	Alto
Volatilidade/Objetivo	Superar o Ibovespa, com T.E em torno de 8% a.a..	Superar o Ibovespa, com T.E em torno de 6% a.a..
Taxa de administração	2% a.a.	2% a.a.
Taxa de performance	20% do que exceder 100% do Ibovespa	Não há
Cota resgate	D+15 dias úteis da solicitação	D+1 dia útil da solicitação
Pagamento do resgate	D+2 dias úteis da cotização	D+2 dias úteis da cotização

FUNDOS ESTRUTURADOS

B3

Kinea

uma empresa



$[B]^3$

Kinea FUNDOS LISTADOS



Kinea está entre as maiores gestoras do Brasil em fundos listados de infraestrutura, FIAGROs e fundos imobiliários.¹



Kinea possui os maiores fundos em valor patrimonial do mercado na Bolsa para fundos listados.²










Equipe especializada em Real Estate, Agro e Infraestrutura, 100% dedicada a cada portfólio



Variedade de produtos com diversos perfis de risco

FUNDOS LISTADOS, EXCLUSIVOS E CARTEIRAS ADMINISTRADAS KINEA

Mercados e Patrimônio sob gestão

						
Fundos de Renda	Fundos de Desenvolvimento	Fundos de Fundos	Fundos de Infraestrutura	Fundos de CRI	Fundos de Agronegócios	Fundo de Direitos Creditórios
R\$ 5,4 bi	R\$ 2,9 bi	R\$ 2,4 bi	R\$ 14,4 bi	R\$ 26,8 bi	R\$ 2,4 bi	R\$ 0,7 bi
<ul style="list-style-type: none"> ▪ KNRI11 ▪ KORE11 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KLOG11 ▪ KEVE11 ▪ KRES11 ▪ KDLG11 ▪ Projetos de Coinvestimentos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KFOF11 ▪ KNPR11 ▪ Carteiras Administradas e Fundos Exclusivos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KDIF11 ▪ KNDI11 ▪ Fundos Exclusivos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KNIP11 ▪ KNCR11 ▪ KNHY11 ▪ KNSC11 ▪ KCRE11 ▪ KNUQ11 ▪ KNHF11 (Multiestratégia) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KNCA11 ▪ KOPA11 ▪ KDOL11 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KNCE11

TOTAL R\$ 55,2 bi

FUNDOS DE TIJOLOS





Renda

R\$ 5,4 bi



Galpões



Edifícios Comerciais

- KNRI11
- KORE11



Incorporação

R\$ 2,9 bi



Construtoras



Incorporadoras

- KLOG11
- KDLG11
- KEVE11
- Projetos de Coinvestimentos



FOF

R\$ 2,1 bi



Fundos de fundos



Carteiras Administradas

- KFOF11
- KNPR11
- Carteiras administradas
- Fundos exclusivos



Offshore

R\$ 194,4 mi



Real Estate Offshore

- Multifamily US

Recursos sob Gestão **R\$ 10,6 bi**

Equipe com **mais de 36 profissionais** dedicados

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA KNRI11



Kinea KNRI11

UM DOS MAIORES FUNDOS
IMOBILIÁRIOS DE TIJOLOS
LISTADOS NA BOLSA¹.

Combina, em uma única carteira, **imóveis bem localizados e com bom padrão construtivo**.

Para conferir maior estabilidade de receita e menor risco de vacância, o portfólio do fundo é composto por edifícios corporativos e galpões logísticos, sendo o único FII com essa estratégia.



R\$ 4,34 bilhões

Em valor de mercado

13

Edifícios corporativos
(160.846 m² de ABL*)

8

Galpões logísticos
(554.833 m² de ABL*)

715.680 m² de ABL

 (Área Bruta Locável)

(1) Em valor patrimonial – Fonte: Ranking Anbima: https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/gestores.htm – (2) Área Bruta locável

Início do fundo

Nov. 2010

Patrimônio Líquido Atual

R\$ 4,60 bilhões

Valor de Mercado Atual

R\$ 4,34 bilhões

2,84% de participação na Composição do IFIX

Vacância Física

3,87%

Vacância Financeira

5,65%

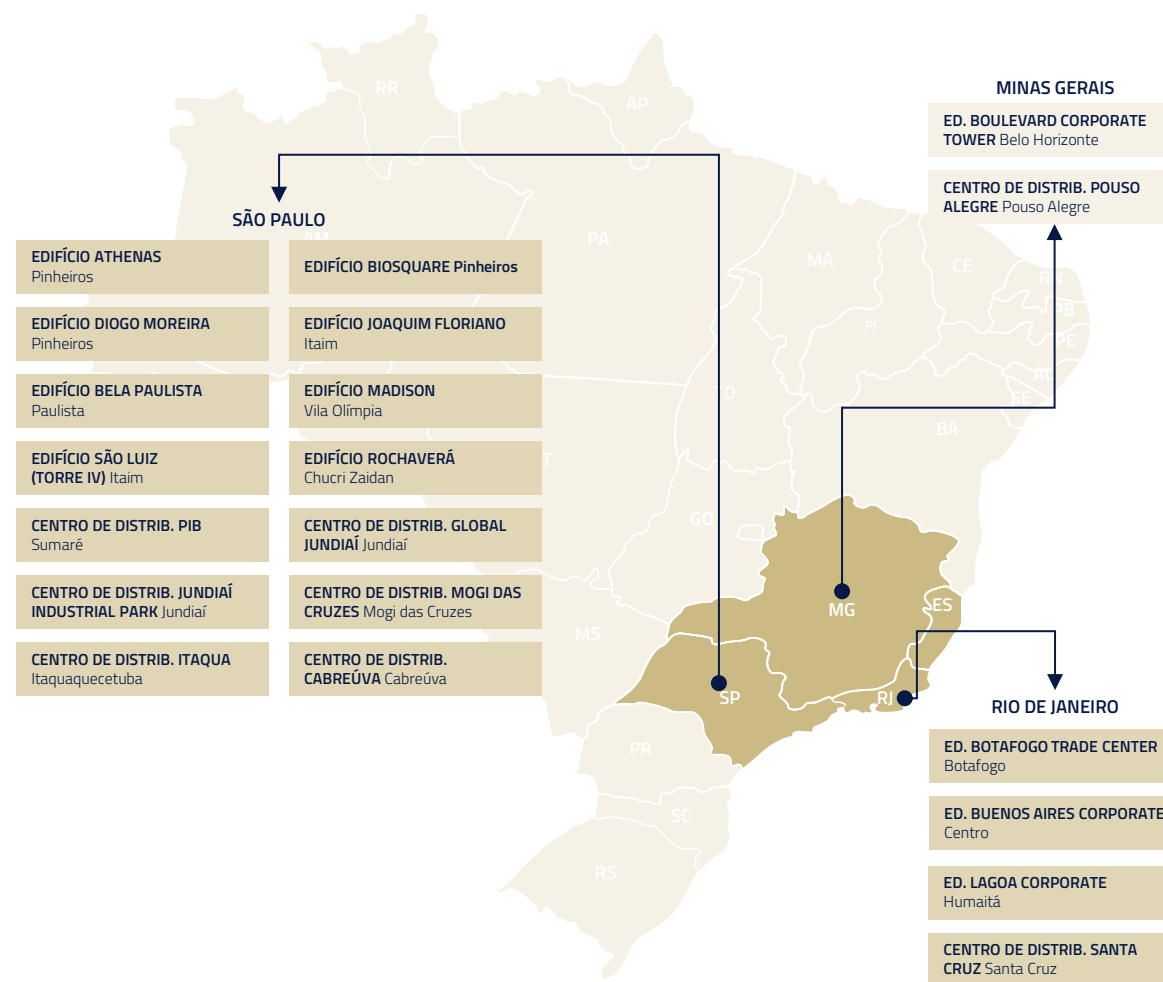
 **13**
EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
(160.846 m² de ABL*)



 **8**
GALPÕES LOGÍSTICOS
(554.833 m² de ABL*)

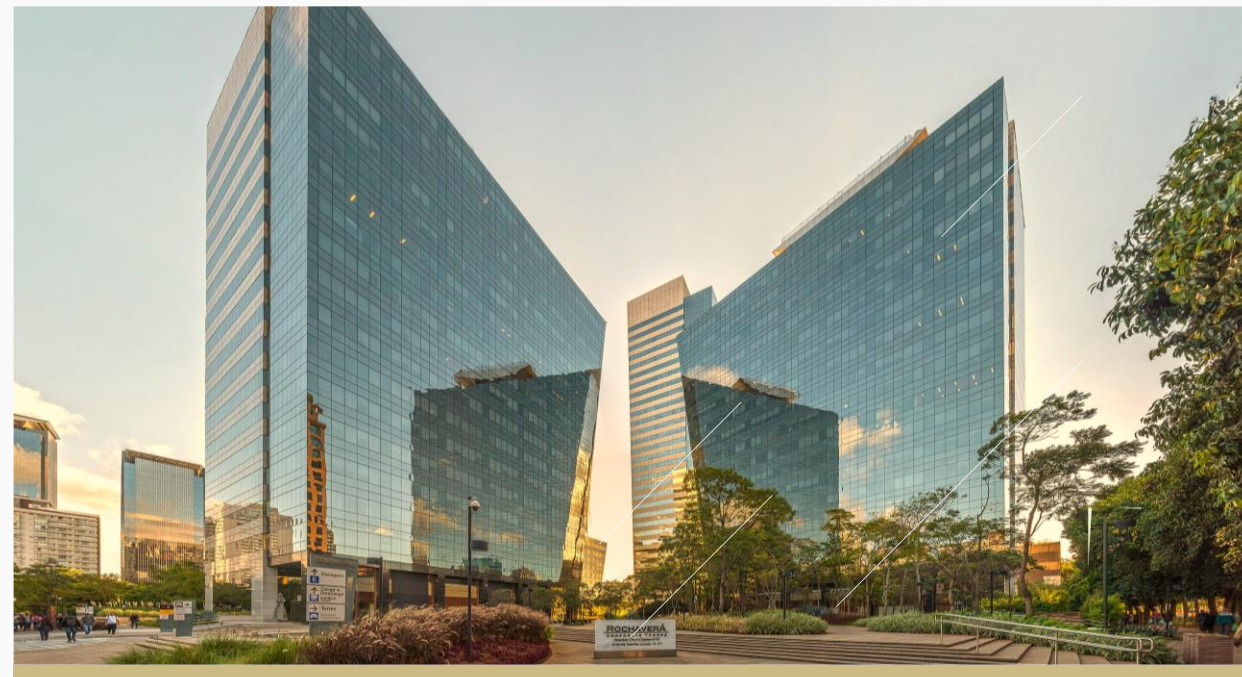


21
Imóveis
715.680 m²



* Área Bruta Locável

KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE KORE11



KINEA KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE

Tem o objetivo de gerar renda de aluguel mensal através da locação de um portfólio de edifícios corporativos.

Início do fundo

Dez. 2023

Patrimônio Líquido Atual

R\$ 1,02 bilhões

Valor de Mercado Atual

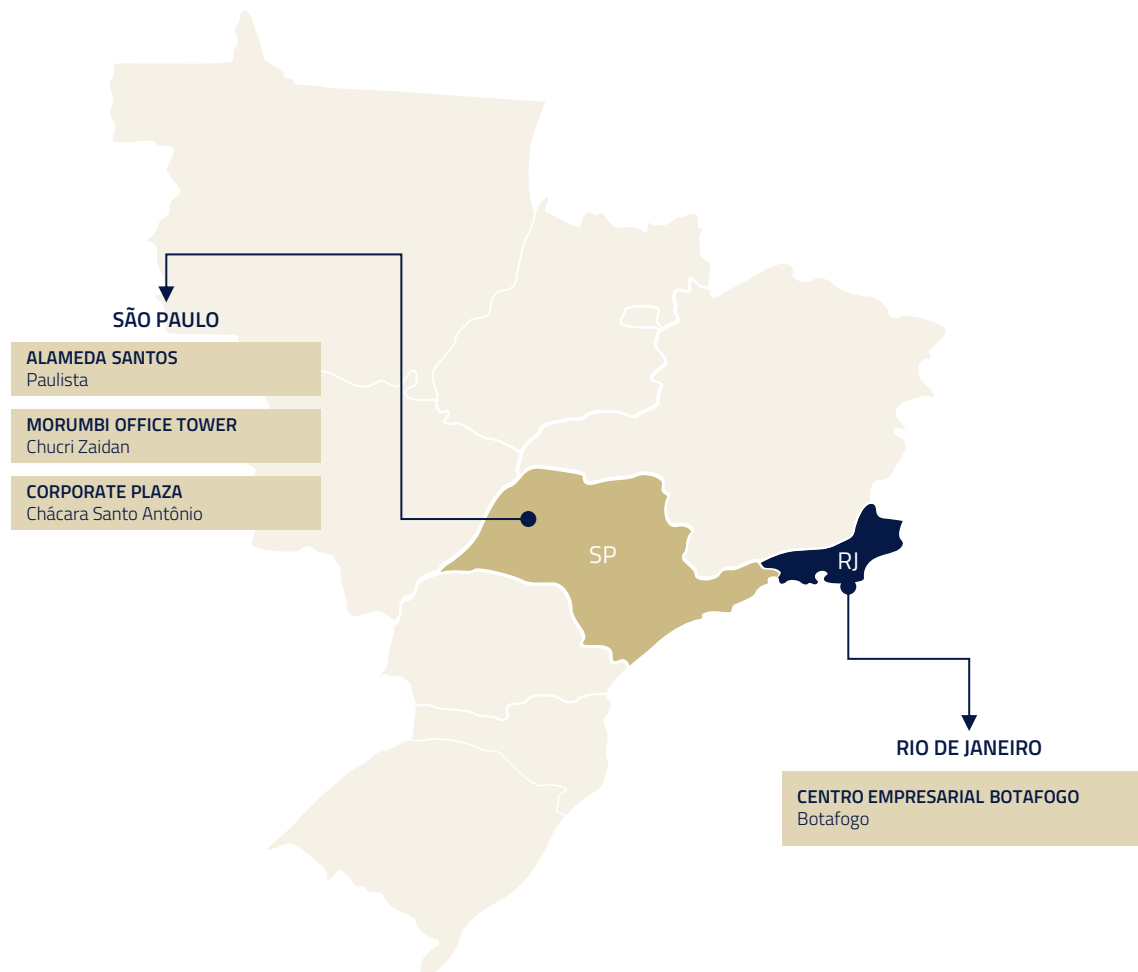
R\$ 716,58 mi

Vacância Física

1,86%

Vacância Financeira

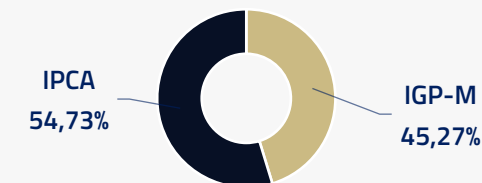
2,09%



RECEITA POR ESTADO



RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE



ATIVOS DE
QUALIDADE, COM
BAIXA VACÂNCIA E
PREÇOS DE LOCAÇÃO
EM LINHA COM O
MERCADO.



CEB - BOTAFOGO

ABL:
23440 m²

OCUPAÇÃO:
98%

LOCALIZAÇÃO:
Rio de Janeiro (Botafogo)



ALAMEDA SANTOS

ABL:
6468 m²

OCUPAÇÃO:
95%

LOCALIZAÇÃO:
**São Paulo
(Alameda Santos)**



MORUMBI OFFICE TOWER

ABL:
18479 m²

OCUPAÇÃO:
100%

LOCALIZAÇÃO:
**São Paulo
(Chucri Zaidan)**



CORPORATE PLAZA

ABL:
10491 m²

OCUPAÇÃO:
97%

LOCALIZAÇÃO:
**São Paulo
(Chácara Santo Antônio)**

INCORPORAÇÃO



Produtos estruturados de incorporação imobiliária da Kinea

Disciplina financeira e conhecimento do setor
para estruturar e gerir os projetos, de ponta a ponta.



192

Projetos
desenvolvidos

55

Diferentes sócios
incorporadores

49

Cidades

104

Obras concluídas

77

Projetos
desinvestidos

VGv de **R\$ 37 bi**

KINEA FOF FII

KFOF11



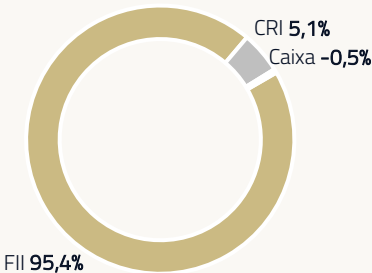
Início do fundo
Nov. 2018

Valor Patrimonial Atual
R\$ 654,58 mi

Valor de Mercado Atual
R\$ 610,97 mi

Portfólio composto por
34 FIIs

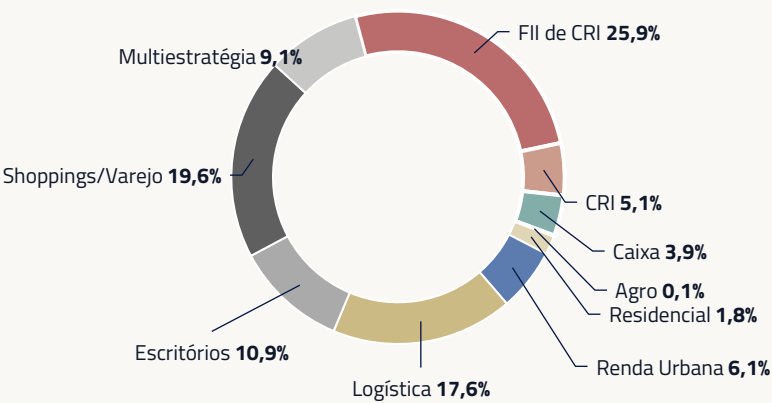
Alocação por Tipo de Ativo



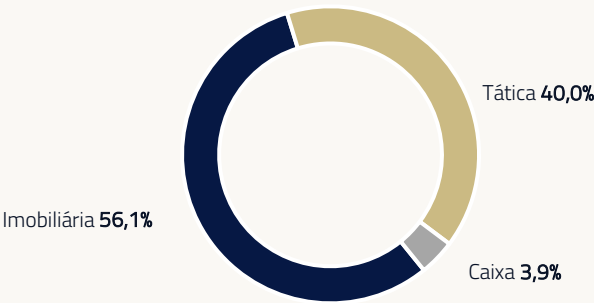
Retorno dos FoFs no ano

Fundo	Retorno no Ano
KFOF11	14,79%
FOF 1	12,97%
FOF 2	11,03%
FOF 3	6,01%
FOF 4	5,84%
FOF 5	4,00%
FOF 6	3,48%

Alocação por Tipologia



Alocação por estratégia



FUNDOS DE INVESTIMENTOS EM RECEBÍVEIS

CRI E CRA





FLÁVIO CAGNO
Sócio Responsável pelos Fundos de CRI

/ Análise, estruturação e monitoramento



Guilherme Coutinho



Pedro Bruder



Daniel Xavier Juc



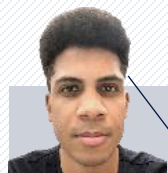
Daniel Malheiros



Rafael Carvalho



Luiz Saad



Lucas Badaró



José Olenski



Gabriel Duarte



André Paz



Rodrigo Castro



Rodrigo Reis

/ Risco



Alessandro
Lopes



Ricardo
Sakai

/ High Yields

Danilo
Lee



**/ Relacionamento
com investidores**



Ivan
Simão



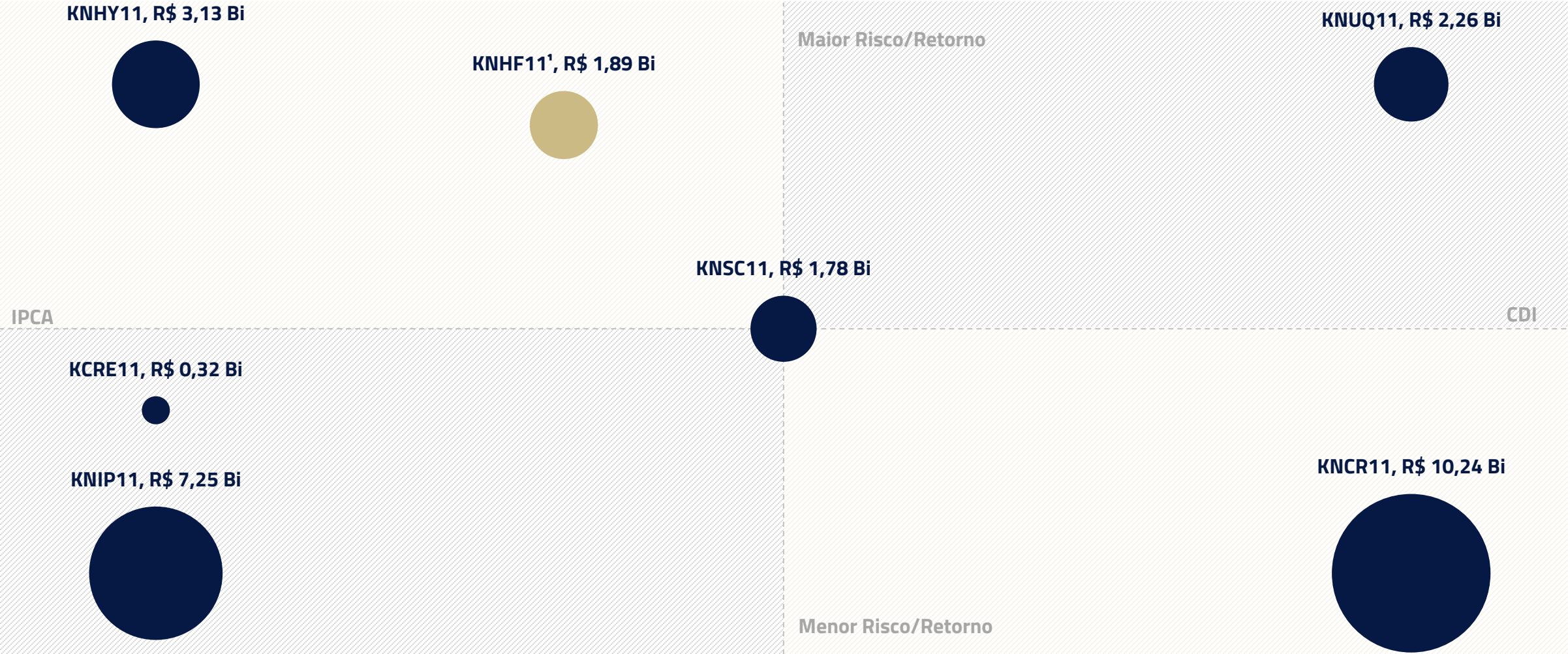
Luis
Filipe De
Callis



Artur
Pereira

POSICIONAMENTO VEÍCULOS KINEA

AuM total: R\$ 27,0 bi



Data base: Dez. 2025 ¹Fundo multiestratégia com a carteira, atualmente, predominantemente alocada em CRI

PROCESSO DE INVESTIMENTO

Que o gestor busca adotar



Prospecção

Prospecção e identificação de oportunidades de investimento

- Prospecção junto a originadores e participantes do mercado, com o objetivo de encontrar operações adequadas ao perfil do Fundo.



Avaliação

Análise e avaliação de investimento

Fatores Analisados:

- Análise quantitativa de informações financeiras
- Análise qualitativa (setor, mercado, qualidade da gestão da empresa, governança, etc..)
- Desenvolvimento de projeções financeiras
- Visitas aos ativos
- Atribuição de *rating*

Aprovação da operação em Comitê de Crédito

- A apresentação do caso é feita pelo analista responsável perante o Comitê
- Aprovação pelo comitê de crédito e pela área de riscos



Aquisição

Estruturação da operação e negociação

- Negociação dos termos com os emissores
- Confecção e negociação de minutas
- Análise e diligência jurídica dos documentos da operação e das garantias
- Preenchimento do *checklist* de investimento, sugerido pela CVM

Aquisição de Investimento

- Formalização da aprovação em comitê
- Efetivação e acompanhamento da integralização dos CRI, junto à equipe de Middle da Kinea



Controle

Processo de controle e monitoramento

Cadastramento:

- Registro dos instrumentos, garantias, seguros e fianças

Monitoramento:

- Acompanhamento de indicadores (*covenants*, cobertura e LTV)
- Revisões de crédito periódicas, apresentadas no Comitê
- Visitas periódicas aos ativos



EQUIPE

- Kinea RE Equity Internacional aplica as mesmas práticas, controles e governança do mercado local
- Time sênior das respectivas áreas acompanha processo originação, estruturação e participação nos comitês de investimento
- Time dedicado possui +20 anos de experiência, tendo transacionado ~50 negócios (compras/vendas) no mercado imobiliário norte-americano

Comitê de Investimento



MARCIO VERRI
CEO

 35

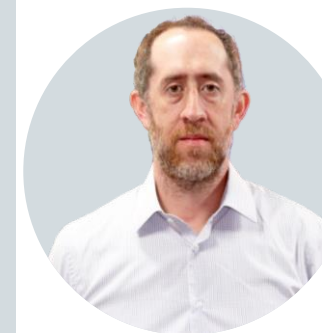
 17



CARLOS MARTINS
Sócio e Gestor de Real
Estate Equity

 34

 17



MARCEL CHALEM
Estratégia Real Estate
Desenvolvimento

 22

 15



DANIEL MALHEIROS
Investimentos Real Estate
Internacional

 20

 1

TESES DE INVESTIMENTOS

Plataforma completa para diferentes modelos de alocações

CRÉDITO - COINVESTIMENTO SENIOR LOAN



- Co-investimento em *senior loans* (*bridge loans*) c/ foco em *value-add*, *land-to-acquisition*, etc.
- Foco no mercado residencial (*multifamily*, *single family*, *condo*, etc.)
- Mercados primários e secundários
- $LTV < 65\%$
- Retorno 9-12% a.a.
- Colateral do ativo e cotas da SPE

EQUITY – MULTIFAMILY NEW DEVELOPMENT*



- Sócio majoritário nos projetos (governança Kinea)
- Exposição a regiões primárias do *Sun-Belt*
- Mercados c/ forte crescimento demográfico e com barreiras de entrada (*zoning*)
- Projetos *garden-style* e *low-rise* (250-350 unidades)
- Incorporadores tradicionais e relevantes
- Alavancagem financeira conservadora ($< 60\%$ *LTV*)

EQUITY – MULTIFAMILY VALUE-ADD**



- Sócio majoritário nos projetos (governança Kinea)
- Exposição a regiões primárias, especialmente no *East Costal* (ex: *NYC*, *Boston*, *Washington*, *Miami*)
- Bairros c/ alta liquidez transacional
- Incorporadores com *track-record* sólido
- Ativos que gerem *positive leverage* após a realização do *value-add*

*Imagem por: Gatewise
**Imagem por: Arbor Realty Trust

CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DE PROJETOS

Processo de Escolha de Região, Parceiro e Deal



CO-INVESTIMENTO EM MULTIFAMILY

Resumo do Projeto

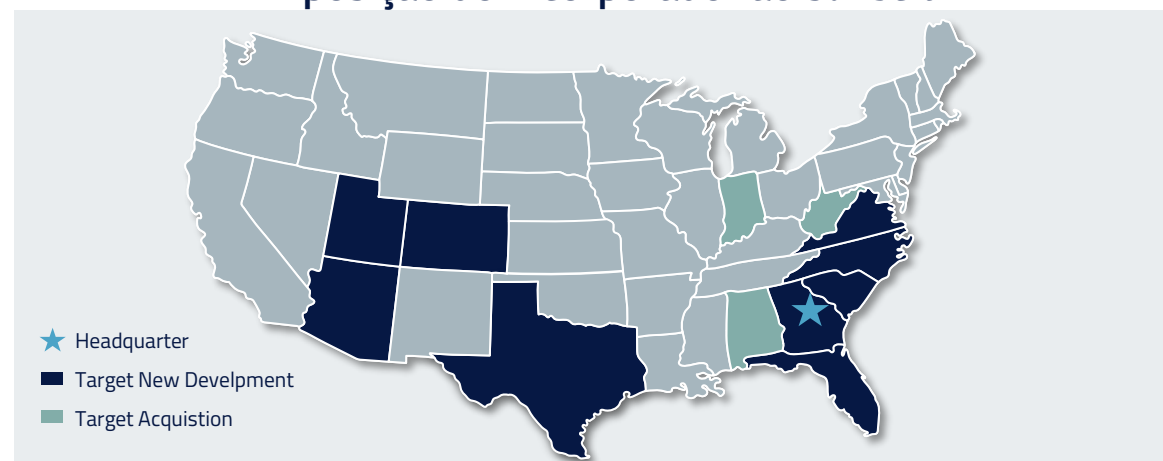
- Investimento em um new development de multifamily garden-style de 300 apartamentos em submarket class A de Atlanta, GA.
- Mercado do Gwinnet County, em Atlanta, com forte crescimento demográfico. Mudanças no zoning district em 2022 limita nova oferta de forma significativa.
- Parceria c/ Range Water (2007), incorporador com forte atuação no mercado de Sunbelt, construiu mais de 22k aptos, sendo 8.2k somente em Atlanta.

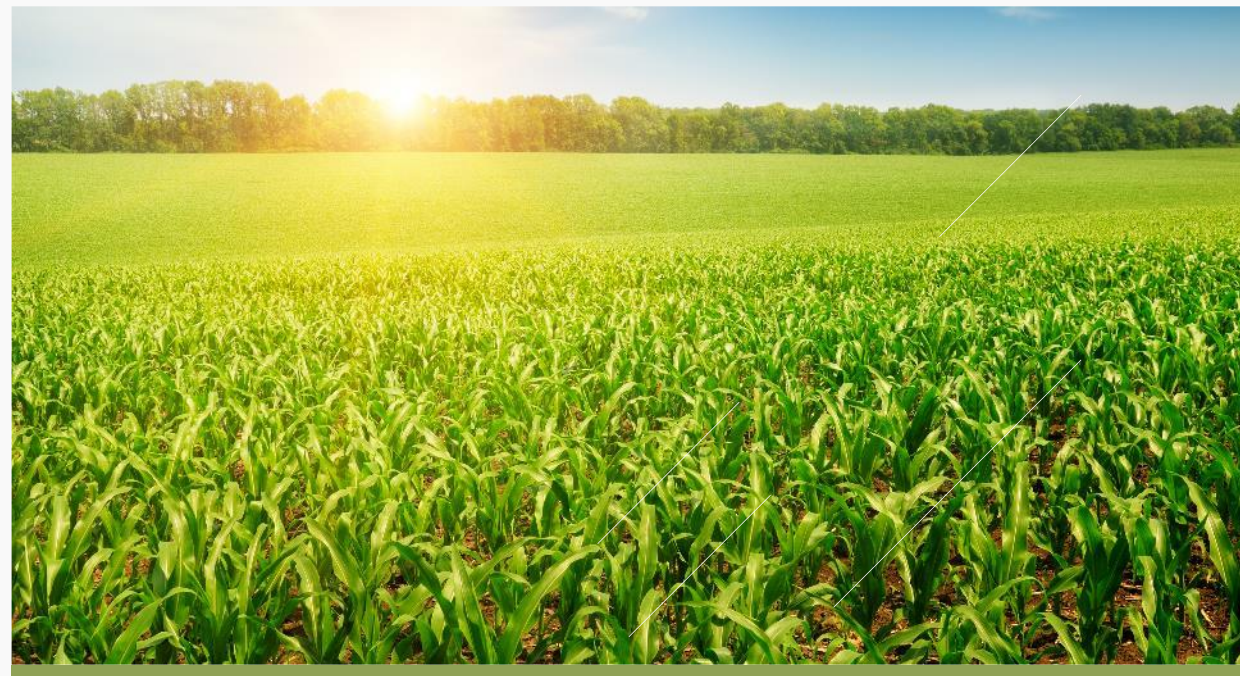
Estratégia	Multifamily New Development
Exposição de Capital	\$30,0mm
Closing Eperado	Agosto/2025
Data Estimada Desinvest.	Setembro/28
TIR Net	15,5%
Alvancagem	60%

The Greene, Gwinnett County, Atlanta, GA



Exposição do Incorporador ao Sunbelt







FLÁVIO CAGNO
Sócio Responsável pelos Fundos de CRA

/ Análise, estruturação e monitoramento



Felipe Greco 12 



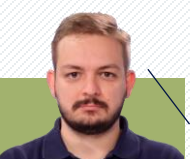
Alexandre Marco 17 



Victor Graça 8 



Vitor Kadowaki 4 



Rafael Pinto 8 



Daniel Xavier Juc



André Paz



José Olenscki



Rodrigo Gebara

 Tempo de mercado em agro

/ Risco



Alessandro Lopes



Ricardo Sakai

/ High Yields



Danilo Lee

/ Relacionamento com investidores



Ivan Simão



Luis Filipe De Callis



Artur Pereira

	KNCA11	KOPA11	KDOL11
 Patrimônio Líquido	R\$ 2,19 bilhões	R\$ 228,89 mi	R\$ 66,80 mi
 Número de investidores	83.243	3.364	1.671
 Moeda	Real	Real	Dólar
 Perfil de Risco	Baixo/Intermediário	Elevado	Baixo
 Início do Fundo	Outubro de 2021	Agosto de 2023	Setembro de 2024
 Prazo	Indeterminado	Determinado	Determinado

KINEA INFRAESTRUTURA



POR QUE INVESTIR EM DEBÊNTURES INCENTIVADAS?

Historicamente, em momentos de crise econômica, perfil de crédito de empresas de Infra é mais resiliente em relação ao das de outros setores

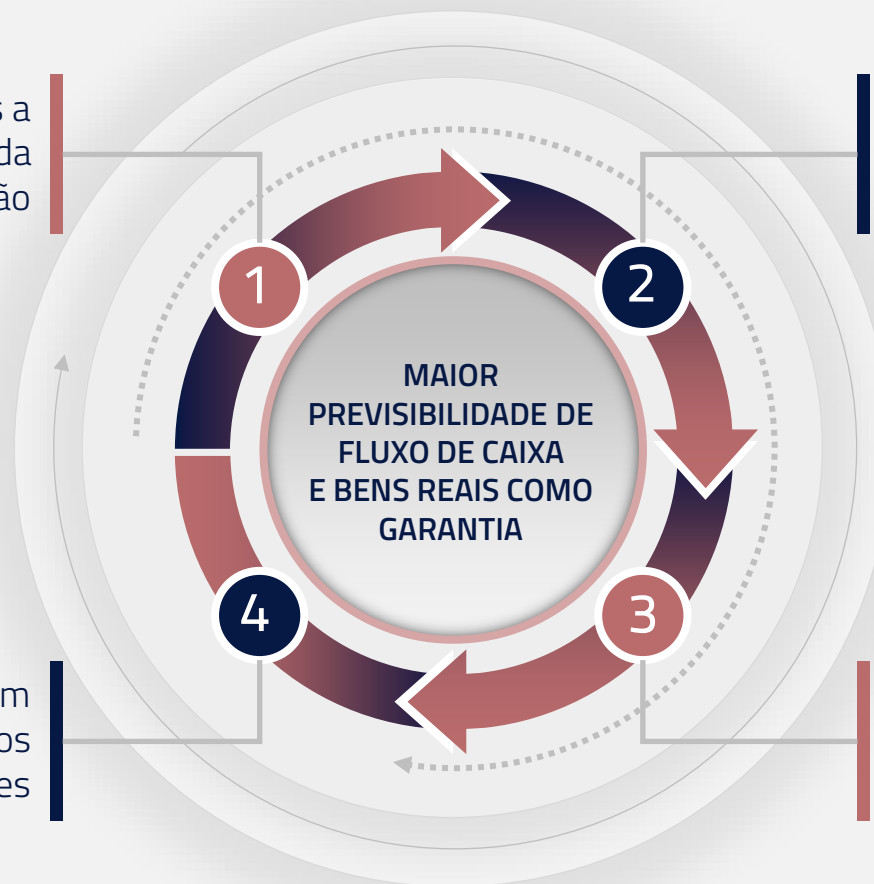


Ativos ligados a necessidades básicas da população

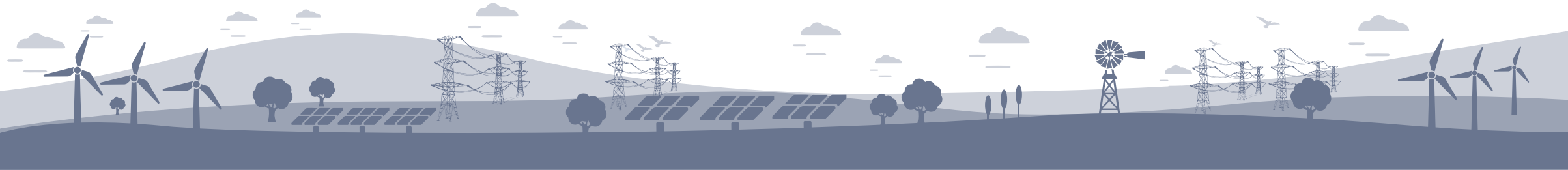
Muito intensivo em capital

Baixa concorrência em comparação com outros setores

Elevado custo de reposição (principalmente por ESG)



	KDIF11 Fundo Listado	KNDI11 Fundo Listado	Private Kinea Infra Fundo Aberto	Fundo Exclusivo
VOLUME A SER APORTADO PELO INVESTIDOR	1 cota	1 cota	R\$3,00MM a R\$20,00MM	A partir de R\$20,00MM
TAXA DE ADM + GESTÃO + CUSTÓDIA	1,11% a.a;	1,11% a.a;	0,5% a.a.	0,5% a.a. (Decrescente)
PFEE	Não há	Não há	20% do que exceder o IMA B	20% do que exceder o IMA B
APLICAÇÃO/RESGATE	Negociado em Bolsa	Negociado em Bolsa	Aplicação: D0 Resgate: D + 120	Aporte: D0 Amortização: 1 vez a cada 12m
PÚBLICO-ALVO	Mercado em geral	Investidor Qualificado	Private Itaú	Private Itaú
OPERAÇÕES	Primordialmente debêntures exclusivas Kinea			
OBJETIVO DO INVESTIDOR	Renda	Renda	Retorno Total	Retorno Total



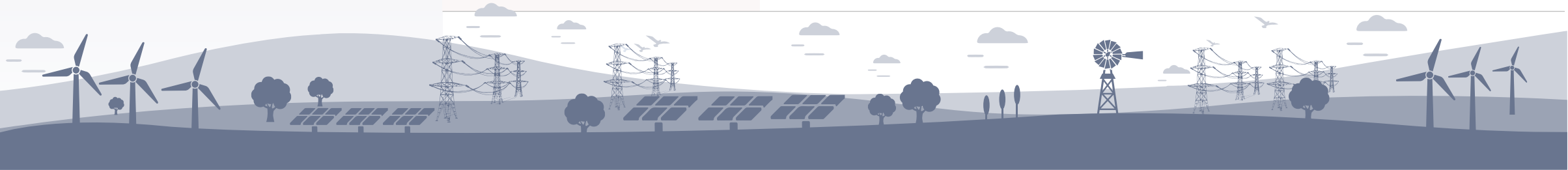
KINEA
INFRAESTRUTURA

O Fundo Private Kinea Infra é um fundo de investimento em renda fixa, que investe em **debêntures incentivadas de infraestrutura**.

O Fundo tem como objetivo investir em debêntures de infraestrutura de baixo risco de crédito, preponderantemente - debêntures de exclusivas (para investidores Kinea), **com carteira similar aos demais fundos de Infra da Kinea (KDIF11 e Fundos Exclusivos)**.

Principais Características

OBJETIVO	Objetivo de performance: 1,2% a.a. acima da NTN-B. Sem considerar potenciais ganhos de capital.
SEGMENTOS	Fundo tem focado nos segmentos de Transmissão, Geração Solar, Geração Eólica, recentemente elevando alocação em Rodovias e Saneamento.
DIFERENCIAL	Buscamos originar operações exclusivas e customizadas.
IMPOSTO DE RENDA	Alíquota Zero tanto nos rendimento quanto nas amortizações para pessoas físicas
REFERÊNCIA	Renda fixa pós: IPCA + Juros
PÚBLICO-ALVO	Clientes do Itaú Private
GESTÃO/ADMINISTRAÇÃO	Discricionária Kinea Investimentos / Intrag



KINEA EQUITY INFRA





EQUIPE

- Kinea Equity Infra é formado pela combinação das práticas de Private Equity e Infraestrutura Crédito da Kinea
- Time sênior das respectivas áreas acompanha processo de investimento e participa dos comitês de investimento
- Time dedicado possui +25 anos de experiência relevante, tendo liderado transações emblemáticas em infraestrutura, como a fundação e venda da Argo Energia e criação de fundos listados de infraestrutura

Participação Comitê de Investimento



MARCIO VERRI
CEO

📅 36 🏠 18



CRISTIANO LAURETTI
Head Private Equity

📅 28 🏠 16



Aymar Almeida
Head Infra Crédito

📅 31 🏠 18



André Figueira
Head Equity Infra

📅 20 🏠 3

ARGO



PATRIA



Leonardo Gadelha
VP

📅 7 🏠 3

PATRIA



Saulo Gallegos
Associate

📅 8 🏠 3

HIX
CAPITAL



Eduarda Saurin
Analista

📅 3 🏠 2

Morgan Stanley Insper



Bruno Catelli
Analista

📅 1 🏠 1

FGV

PRIVATE EQUITY



Times de investimento

operam de maneira independente,
sem interferências na decisão
de investimentos entre as estratégias

Fundação

AUM

Tipo

Recursos de *middle*
e *backoffice* compartilhados

Private Equity

2009

R\$ 5,2 bi

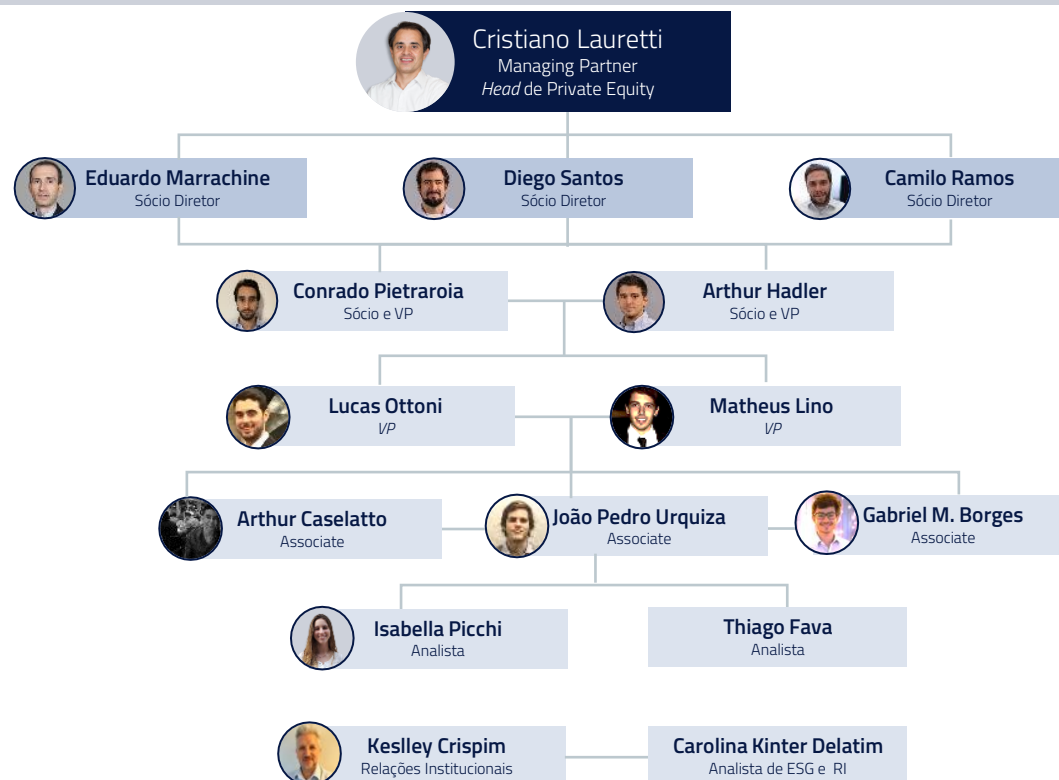
Private Equity (Brasil)

PRIVATE EQUITY

TIME EXPERIENTE E COESO, TRABALHANDO E INVESTINDO JUNTOS HÁ MAIS DE 25 ANOS

- Experiência investindo com a mesma estratégia por múltiplos ciclos econômicos no Brasil
- Extensiva rede de contatos local, impulsionando a originação de *deals* proprietários

Comitê de Investimentos composto por Márcio Verri, CEO da Kinea Investimentos, e quatro profissionais da Kinea Private Equity. Não há representantes externos



















EMPRESAS DO PORTFÓLIO

que atraem os principais *players* estratégicos na saída

A Kinea foca em **identificar e investir** nos **principais *players* do mercado nacional ou regional** em seus setores-alvo

Essa estratégia **possibilita múltiplas estratégias** de saída, seja por meio da **venda para *players* estratégicos** ou **via mercado de capitais** (IPOs)

8 das 9 saídas completas alcançadas nos últimos 15 anos foram para **Compradores Estratégicos**

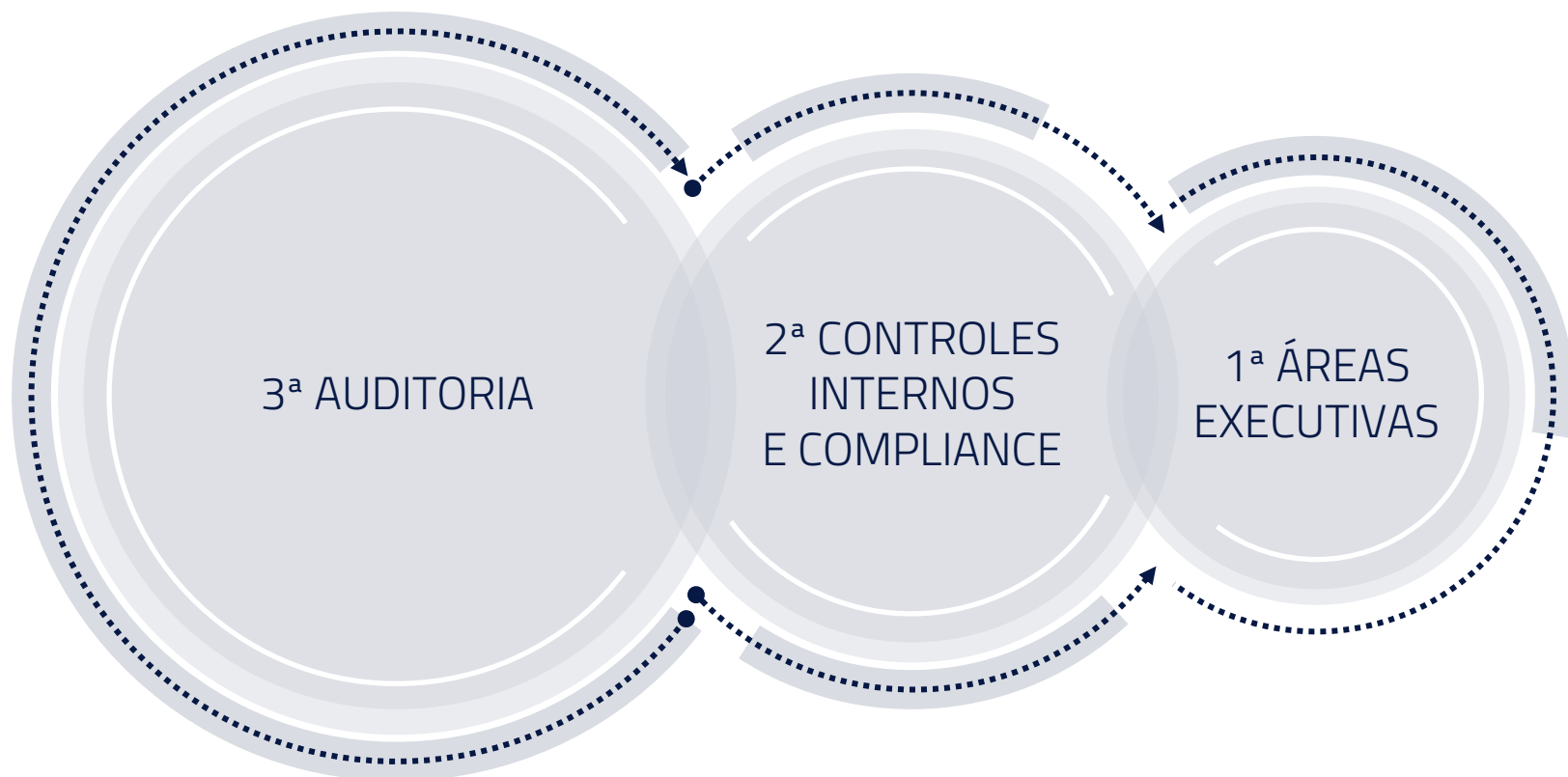
Company	Sector	Exit Stragety	Buyer
	Educação	Venda para Estratégico	
	Aluguel de Carros	Venda para Estratégico	
	Saúde	Fusão e IPO	
	Publicidade e Propaganda	Venda para Estratégico	Omnicom Group
	Varejo Vestuário	Venda para Estratégico	
	Indústria de Cerâmica	Venda para Estratégico	
	Educação	Debênture Conversível	
	Logística	Venda para Estratégico	
	Saúde	Venda para Estratégico	

COMPLIANCE E CONTROLES INTERNOS

com metodologia do Itaú



PAPÉIS E RESPONSABILIDADES COMO 2ª LINHA DE DEFESA



NOSSO PAPEL É GARANTIR A QUALIDADE DO AMBIENTE DE CONTROLES DAS OPERAÇÕES, ASSEGURANDO A PREVISIBILIDADE DOS SEUS PROCESSOS.

ATUAMOS COMO 2ª LINHA DE DEFESA DE FORMA INDEPENDENTE, MAS NÃO ISOLADA DAS ÁREAS EXECUTIVAS.

APOIAMOS OS NEGÓCIOS NA AVALIAÇÃO DOS PROCESSOS E RISCOS OPERACIONAIS, E NA VALIDAÇÃO DO DESENHO DOS CONTROLES E DOS PLANOS DE AÇÃO.

MONITORAMOS E REPORTAMOS A QUALIDADE DOS CONTROLES DAS OPERAÇÕES ATRAVÉS DE TESTES E INDICADORES QUE SÃO AVALIADOS DE FORMA INDEPENDENTE PELA AUDITORIA (3ª LINHA DE DEFESA).

GESTÃO DE RISCOS

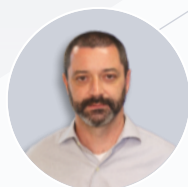


Prismas de Riscos



Atendimento à
legislação vigente

Gestão ativa de
riscos dos fundos




Alessandro Lopes
**Controladoria
& Compliance**

 27  8



Ricardo Sakai
Risco

 13  12

ATIVIDADES

Cálculo das métricas de Risco e Relatórios e Comitês

SISTEMAS

Lote 45, Nexus e Sistema Proprietário

METODOLOGIAS

RISCO DE MERCADO

- VaR paramétrico e histórico
- *Stress Test*
- *Stop Loss*

RISCO DE LIQUIDEZ

- Combinação entre o prazo de resgate e a liquidez dos ativos;
- *Stress* do Passivo e dos Ativos;
- Prazo médio.

CONTROLES E FORMALIDADES

- Controle diário;
- Comitê de risco semanal;
- Fundos ICVM 555 possuem limites de risco de mercado;
- Fundos ICVM 555 possuem alertas gerenciais de liquidez.

ATIVIDADES

Controle dos limites de Risco e Relatórios e Comitês

SISTEMAS

Sistema Proprietário

METODOLOGIAS

POLÍTICA

- Alinhamento com a área de riscos do Itaú
- Aprovação em CSC

MODELAGEM

- Utilização da modelagem de *rating* do Itaú

CONTROLES E FORMALIDADES

- Controle diário;
- Comitês semanais de cada uma das áreas de gestão que atua com ativos de crédito
- Participação nos comitês: Diretor Presidente, Diretor ou Gerente de Riscos, *Head* da área de gestão e Gestor responsável
- Decisões tomadas em consenso

Environmental, Social and Governance

Alinhamento ao processo
de investimento e sistematização
da abordagem da Kinea em todas
as classes de ativos



Estruturação

Iniciamos um projeto, com apoio de uma consultoria especializada, para apoiar a definição de uma abordagem transversal para a agenda ESG da Kinea.



Compromissos

Estamos em fase final de adesão aos Princípios para o Investimento Responsável (PRI) e analisando outros compromissos que se alinham à nossa cultura e processo de investimento.



Política

Elaboramos uma política ESG para todas as nossas atividades e classes de ativos no âmbito da Kinea Investimentos, que será lançada em abril/22.



Processo de Integração

Adotamos um provedor externo de *research* ESG para todos os ativos líquidos, de infraestrutura e imobiliários, em metodologia customizada para a Kinea.



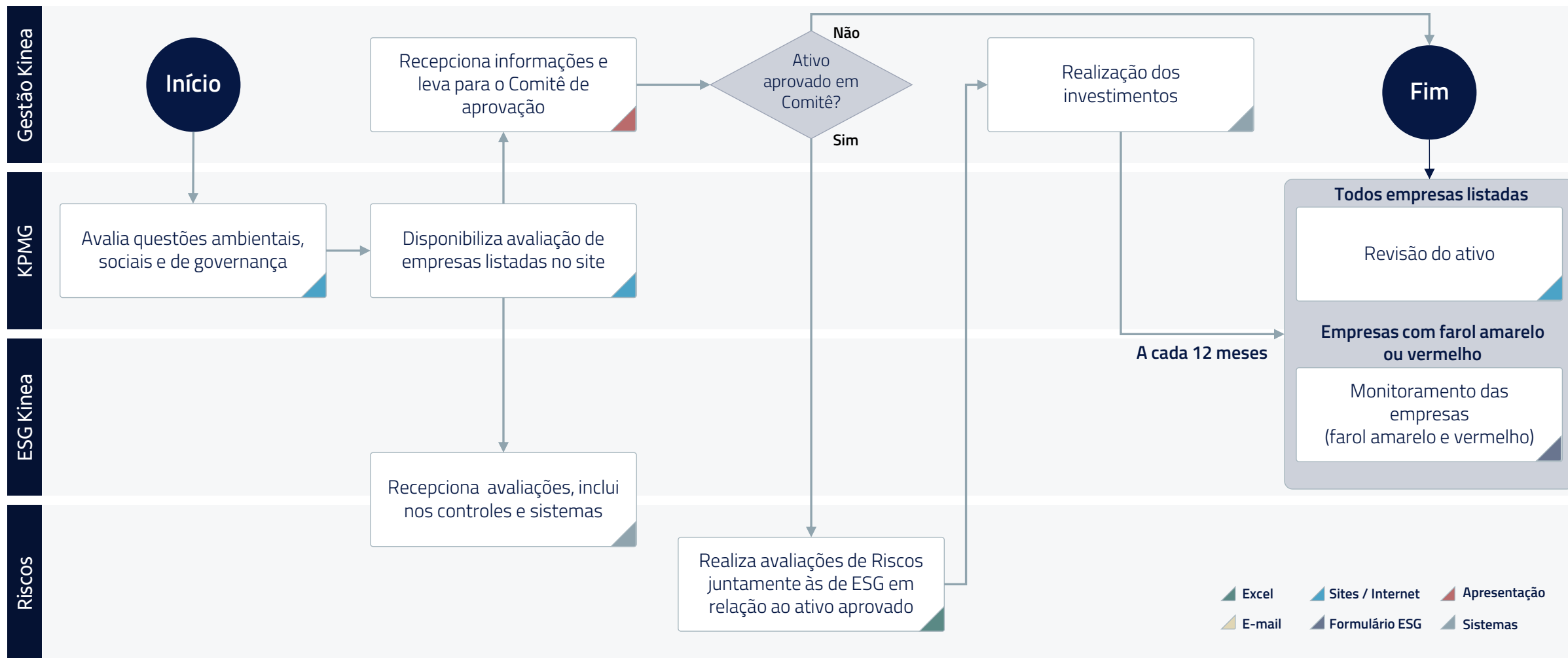
Engajamento

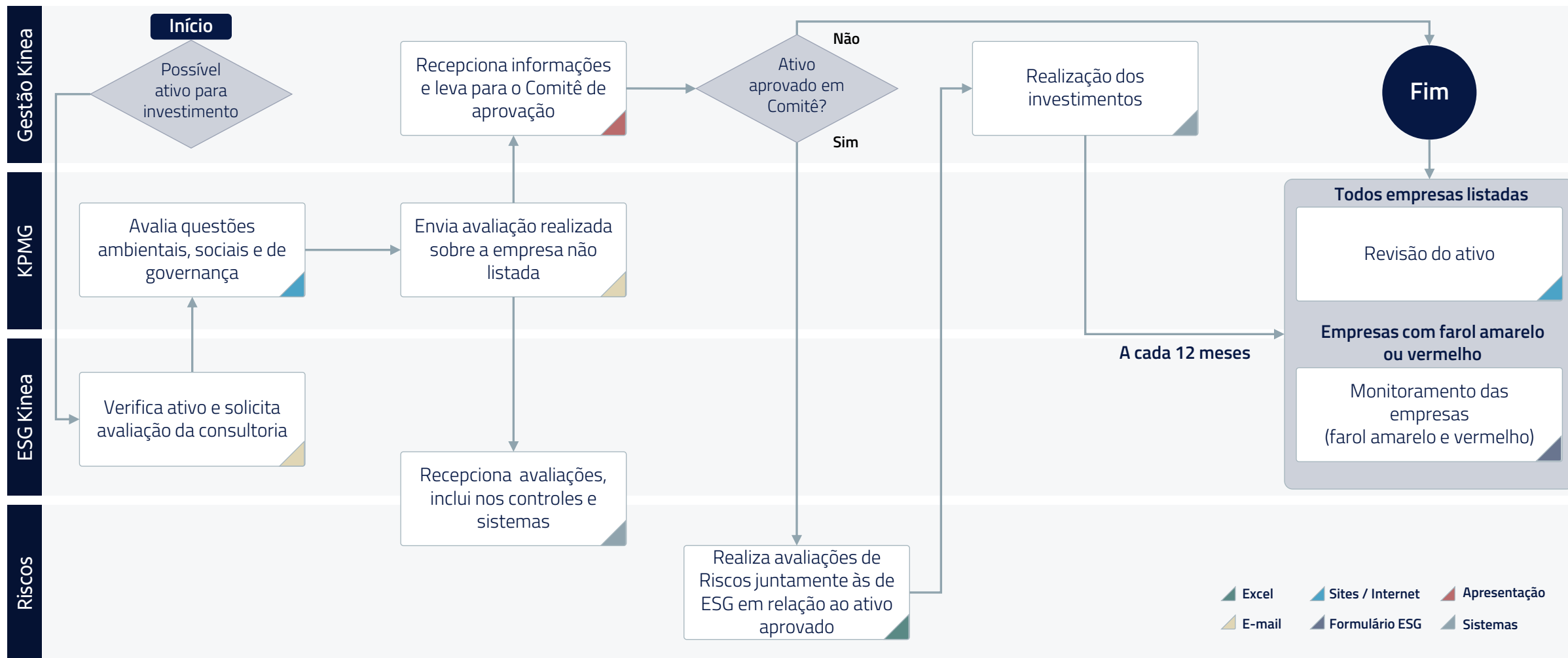
Queremos influenciar o mercado na adoção de melhores práticas ESG. Para isso, vamos participar ativamente de fóruns, grupos de trabalho e atuar em conjunto com as nossas empresas investidas.



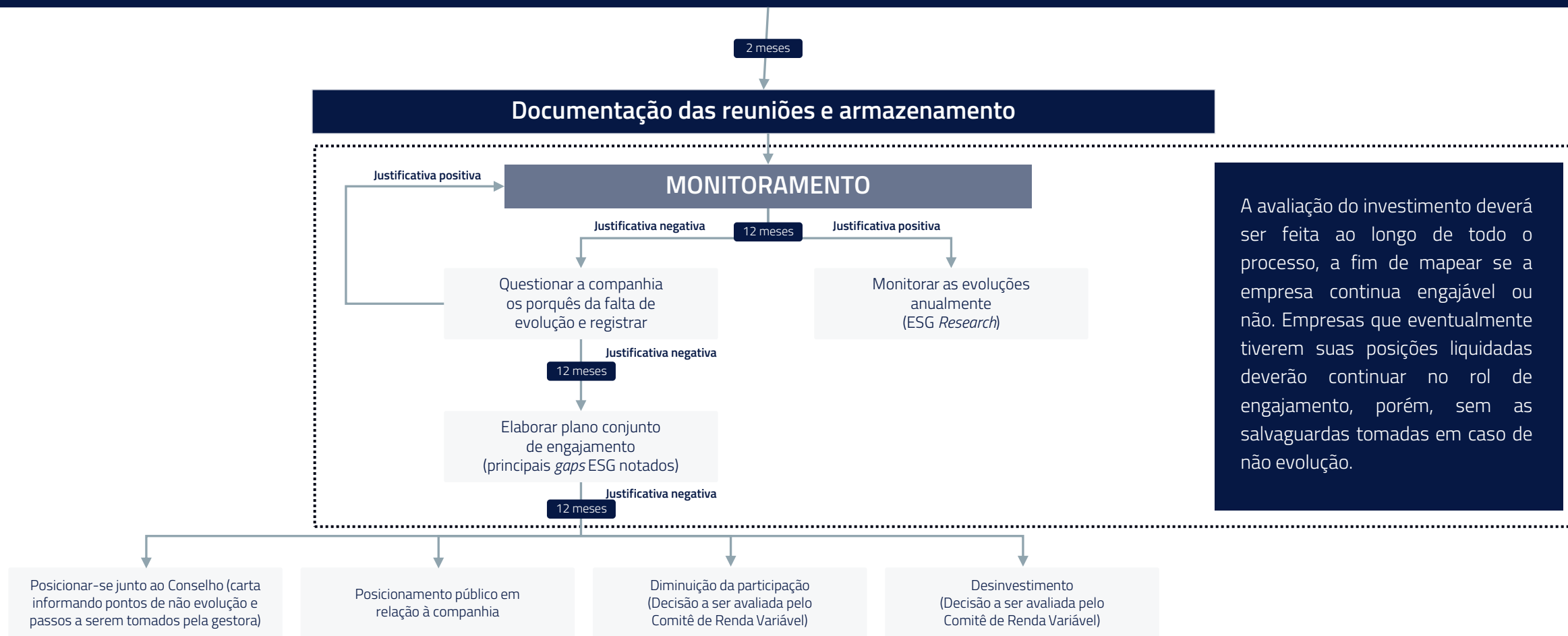
“Porta pra dentro”

Para garantir que estejamos alinhados entre discurso e prática, promovemos *workshops* e treinamentos para nossas equipes, além de programas de gestão de pessoas e diversidade.





Pós-resultado da avaliação e resultado com farol amarelo/vermelho



A avaliação do investimento deverá ser feita ao longo de todo o processo, a fim de mapear se a empresa continua engajável ou não. Empresas que eventualmente tiverem suas posições liquidadas deverão continuar no rol de engajamento, porém, sem as salvaguardas tomadas em caso de não evolução.

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

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. 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 são fundos de 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 são fundos de condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário.

Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios são fundos de condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário.

As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis.

O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: relacionamento@kinea.com.br.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi
CEP: 04552-080 - São Paulo – SP
relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos