

The background of the slide features an aerial photograph of several sailboats scattered across a dark blue sea. In the distance, a green, hilly island or peninsula is visible under a clear sky.

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****Infraestrutura****Líquidos****Agronegócio****Private Equity****Private Equity
Infra**

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

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

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

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

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

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





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.

DISCIPLINA

Somos incessantes pelo bom retorno, mas sempre com controles de riscos extremos

INOVAÇÃO

Buscamos constantemente o aprimoramento e automação dos processos

CONHECIMENTO

Temos os melhores profissionais do mercado, com equipes motivadas e em contínua atualização e treinamento

TRANSPARÊNCIA

Ferramentas de comunicação e proximidade do time de gestão com o mercado e com o investidor

REPUTAÇÃO

Estamos entre as maiores gestoras independentes do mercado financeiro do Brasil





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.

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

KINEA EM AÇÃO

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

VÍDEOS MENSais

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

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

MINUTO KINEA

Vídeos curtos com esclarecimentos e curiosidades sobre o mercado financeiro

Acompanhe a Kinea



Kinea

uma empresa



FUNDOS LÍQUIDOS



FUNDOS LÍQUIDOS

Prateleira completa de fundos líquidos com todas as classes

MULTIMERCADOS

NÃO PREVIDÊNCIA

- Apolo
- Chronos
- Atlas e Atlas II
- Sigma
- Ártemis
- Zeus
- Urano

PREVIDÊNCIA

- Prev Apolo
- Prev XTR II
- Prev Atlas
- Prev MM
- Prev Sigma
- Prev Zeus

R\$ 23,3 bi

AÇÕES

NÃO PREVIDÊNCIA

- Gama

PREVIDÊNCIA

- Prev Ações

R\$ 0,5 bi

RENDA FIXA

NÃO PREVIDÊNCIA

- RF Absoluto
- IPCA Dinâmico
- Dakar
- IPCA Absoluto

PREVIDÊNCIA

- Prev RF II
- Prev RF Ativo
- Prev IPCA Dinâmico
- Prev Dakar

R\$ 15,0 bi

CRÉDITO PRIVADO

NÃO PREVIDÊNCIA

- Andes
- Oportunidade
- Nepal
- RF Incentivado
- CP Institucional

PREVIDÊNCIA

- Prev Crédito Privado
- Prev Andes
- Alpes Prev
- Prev Mont Blanc

R\$ 43,0 bi

TOTAL R\$ 81,8 bi

Estratégias Macro + Temático + Micro

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

Processo de Alocação de Capital

Feito por equipe independente em busca de consistência dos produtos.

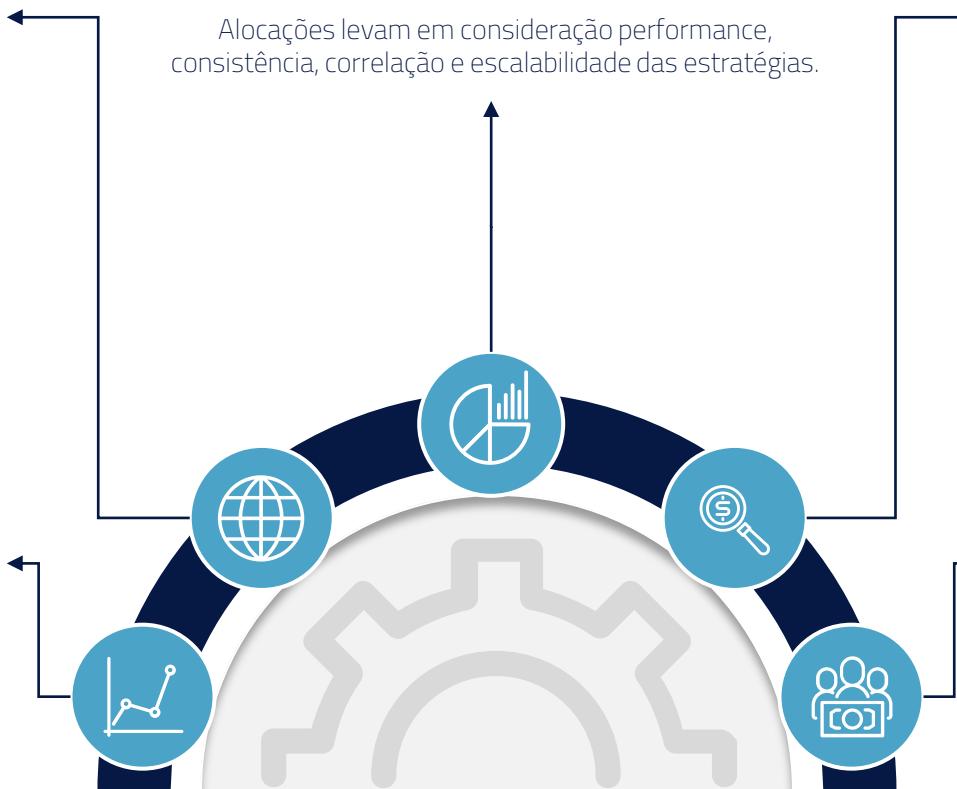
Alocações levam em consideração performance, consistência, correlação e escalabilidade das estratégias.

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.



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 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				

* 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



PESQUISA



Kinea

uma empresa



RENDIMENTO FIXO



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



SAMUEL GUIMARÃES
Renda Fixa Global



GUILHERME RODRIGUES
Renda Fixa Brasil



IVAN FERNANDES
Crédito Privado Local e Internacional



ROBERTO ELAIUY
Caixas e
Estratégias Relativas



RAFAEL GASPAR
Renda Fixa Emergentes



MATHEUS PINTO
Renda Fixa Internacional



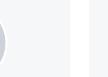
BRUNO KUBA
Trader



LIGIA SCHWARZ
Head de Research



GUSTAVO MUNIZ
Análise de Crédito



MOÍSES GOES
Análise de Crédito



RAFAEL NAGANO
Análise de Crédito



JOÃO MELO
Análise de Crédito



GUILHERME ALI
Trader



CAIO MONTES
Ciência de Dados



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

Laura Elias

Luis Lima

Antonio Zacharias

Maria Campos

Luisa Mendonça

Danilo Vasconcelos

Lucas Freddo

Mariana Campos

Guilherme Amaral

Lucas Tumkus

Antonio Pereira

Igor Farah

Luiza Clemente

João Felipe Rosa

Eder Junior

Victor Hugo Silva

FUNDOS DE RENDA FIXA

	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

Kinea

uma empresa



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  AGRONEGÓCIO Flávio Cagno Felipe Greco Alexandre Marco Victor Graça Rafael Pinto Vitor Kadowaki  IMOBILIÁRIO Flávio Cagno Guilherme Coutinho Pedro Bruder Daniel Xavier Juc Rafael Carvalho Luiz Saad José Olenscki Gabriel Duarte  INFRAESTRUTURA Aymar Almeida Fábio Massao Bruno Signorelli Gustavo Faria Fernanda Guerra Luana Caldeira Pablo Assi  CRÉDITO AMÉRICA LATINA Ivan Fernandes Ligia Schwarz Gustavo Muniz Moisés Goes Guilherme Ali Caio Montes Rafael Nagano João Melo Aline Caldeira
	R\$ 0,7 bi
	R\$ 2,4 bi
	R\$ 27,0 bi
	R\$ 14,4 bi
	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 portfolio

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

Laura Elias

Luis Lima

Antonio
Zacharias

Maria
Campos

Luisa
Mendonça

Danilo
Vasconcelos

Lucas
Freddo

Mariana
Campos

Guilherme
Amaral

Lucas
Tumkus

Antonio
Pereira

Igor Farah

Luiza
Clemente

João Felipe
Rosa

Eder Junior

Victor Hugo
Silva

	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

Kinea

uma empresa



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 <small>(Multiestratégia)</small>	<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



Incorporação

R\$ 2,9 bi



Construtoras



Incorporadoras



FOF

R\$ 2,1 bi



Fundos de fundos



Carteiras Administradas



Offshore

R\$ 194,4 mi



Real Estate Offshore

- KNRI11
- KORE11

- KLOG11
- KDLG11
- KEVE11
- Projetos de Coinvestimentos

- KFOF11
- KNPR11
- Carteiras administradas
- Fundos exclusivos

- 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

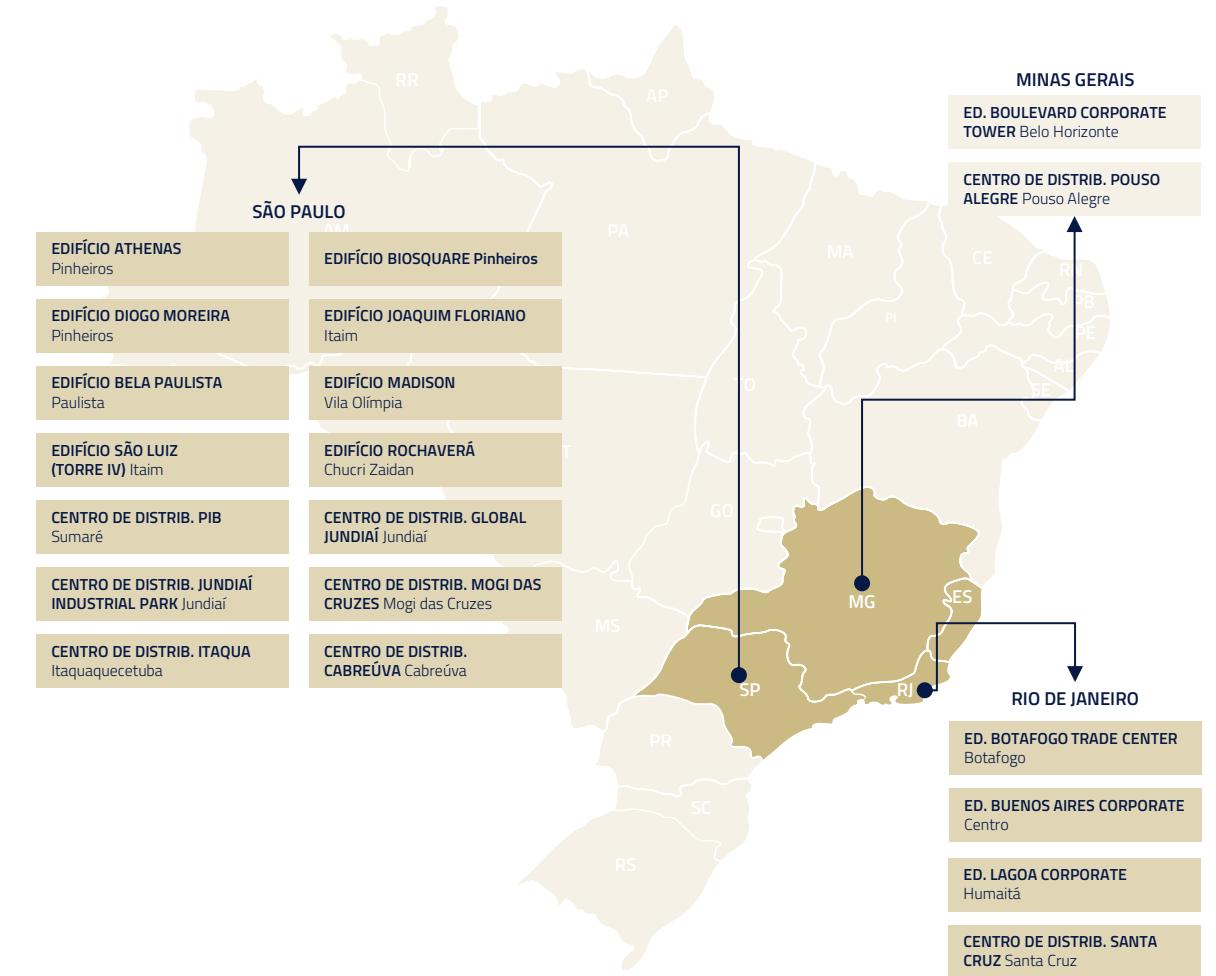
Edifícios corporativos
(160.846 m² de ABL*)

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



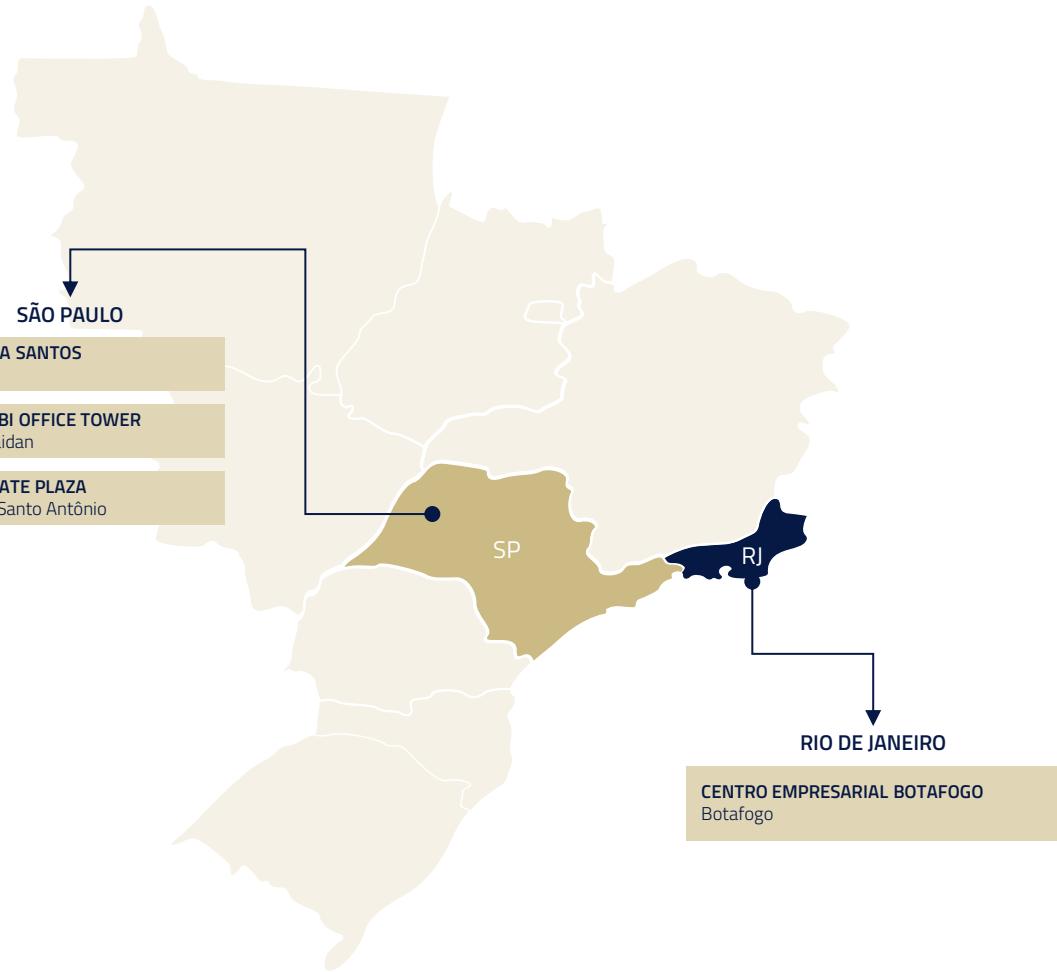
* Área Bruta Locável

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.



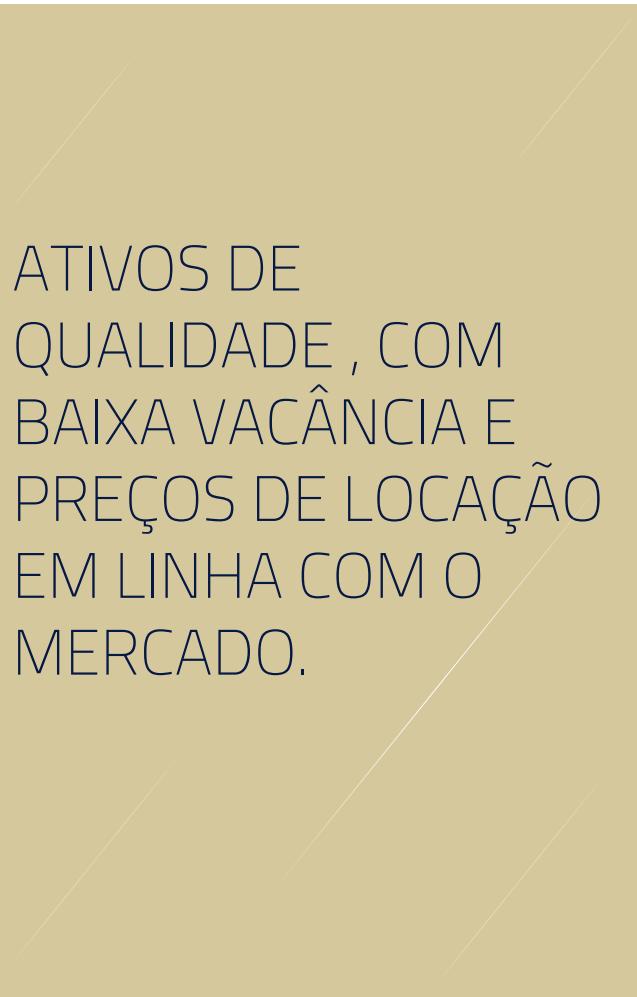
RECEITA POR ESTADO



RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE



* Área Bruta Locável



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

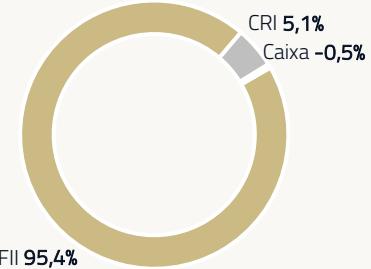
Valor de Mercado Atual

R\$ 610,97 mi

Portfólio composto por

34 FIIs

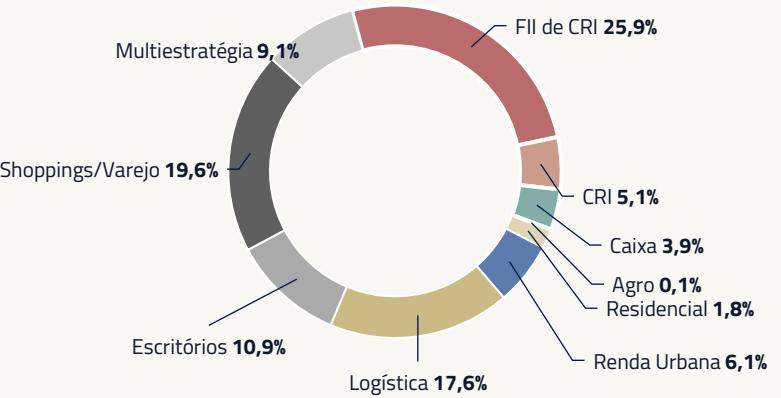
Alocação por Tipo de Ativo



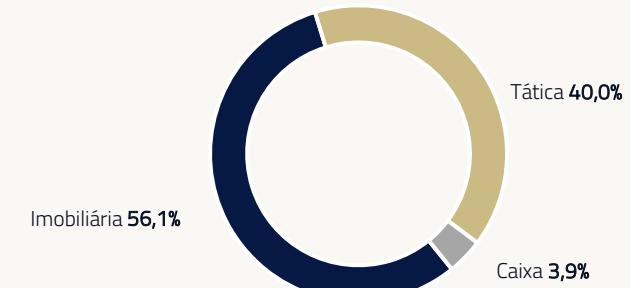
Retorno dos FoFs no ano

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





/ Análise, estruturação e monitoramento



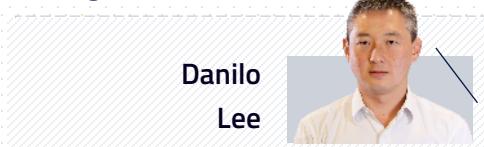
FLÁVIO CAGNO

Sócio Responsável pelos Fundos de CRI

/ Risco



/ High Yields

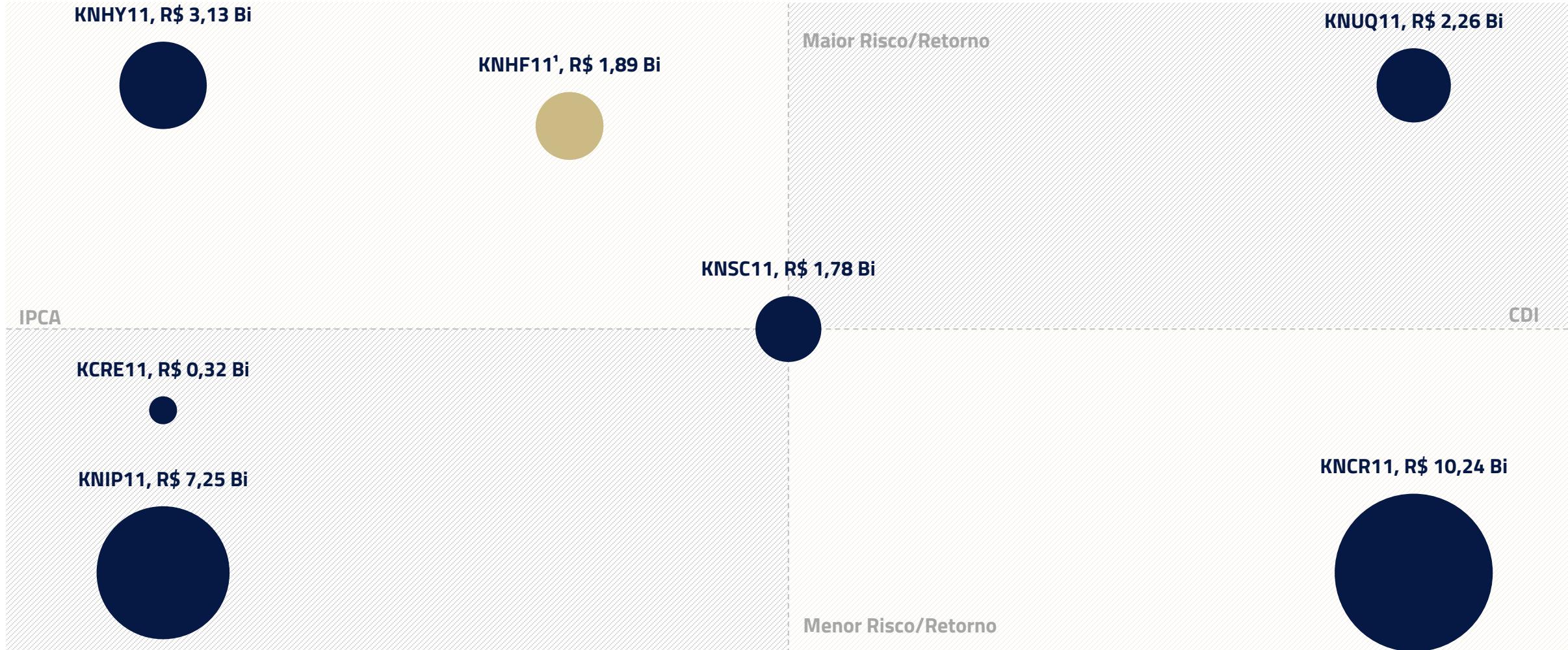


/ Relacionamento
com investidores



POSICIONAMENTO VEÍCULOS KINEA

AuM total: R\$ 27,0 bi



PROCESSO DE INVESTIMENTO

Que o gestor busca adotar



Prospecção

Prospecção e identificação de oportunidades de investimento



Avaliação

Análise e avaliação de investimento

Aprovação da operação em Comitê de Crédito



Aquisição

Estruturação da operação e negociação

Aquisição de Investimento



Controle

Processo de controle e monitoramento

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

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

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

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

REAL ESTATE US



TIME – REAL ESTATE INTERNACIONAL

Combinamos experiência operacional e de investimento

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

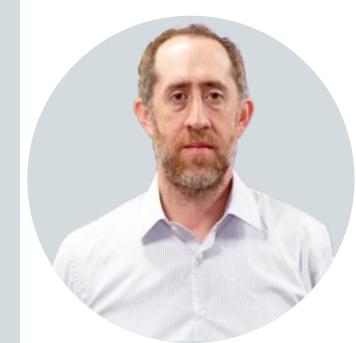
 17



CARLOS MARTINS
Sócio e Gestor de Real
Estate Equity

 34

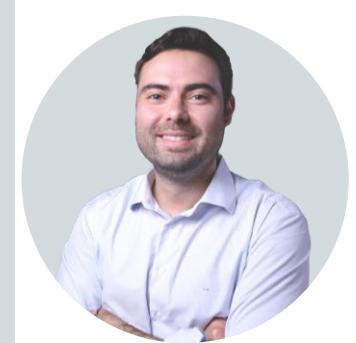
 17



MARCEL CHALEM
Estratégia Real Estate
Desenvolvimento

 22

 15



DANIEL MALHEIROS
Investimentos Real Estate
Internacional

 20

 1

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 Coastal* (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



Região Macro

- Foco no *SunBelt*
- Crescimento demográfico acima da média dos Estados Unidos
- Renda per Capta e crescimento do PIB acima da média dos EUA

Região Micro

- Cidades com Liquidez transacional elevada
- Oferta/Demanda favorável (2025-2028)
- Barreiras de construção

Parceiro Incorporador

- Incorporador relevante e c/ vantagem competitiva local
- *Vertically Integrated*
- *Skin-in-the-game*

Projeto

- Preferência por *Garden-Style* (250-320 unidades)
- Cheque de \$25-35mm
- Proximidade a escolas *top-tiers* e centros de consumo

CO-INVESTIMENTO EM MULTIFAMILY

Resumo do Projeto

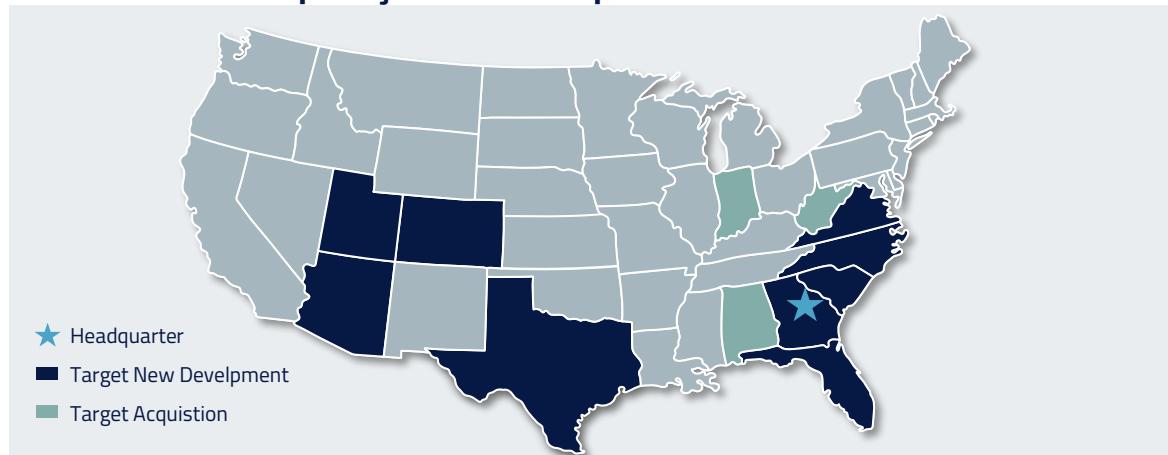
- Investimento em um new development de multifamily garden-style de 300 apartamentos em submarket class A de Atlanta, GA.
- Mercado do Gwinnett County, em Atlanta, com forte crescimento demográfico. Mudanças no zoning district em 2022 limita nova oferta de forma significativa.
- Parceria c/ Range Water (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

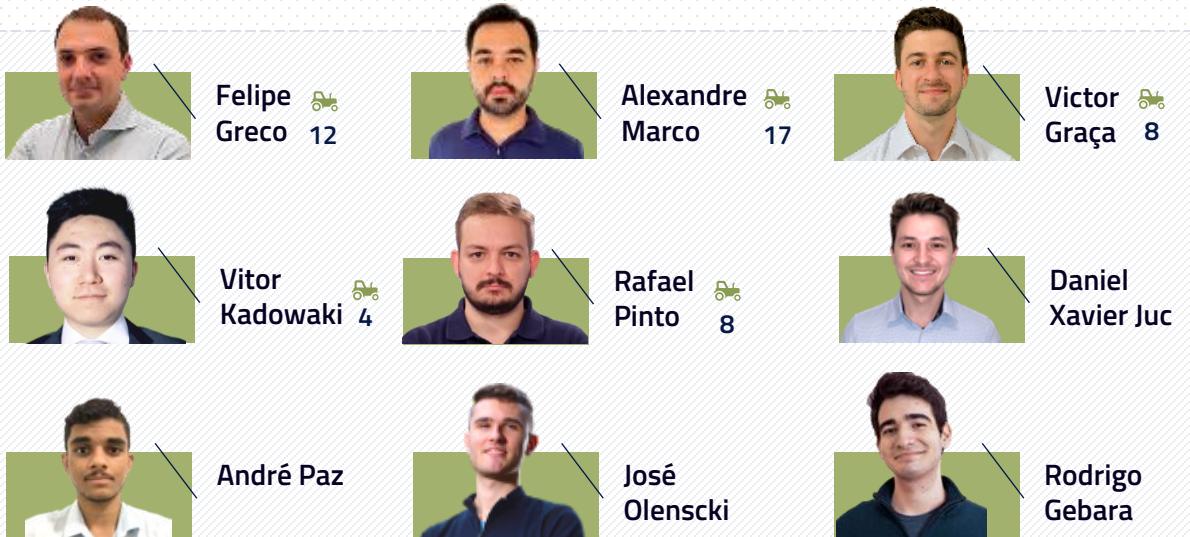


FIAGROS



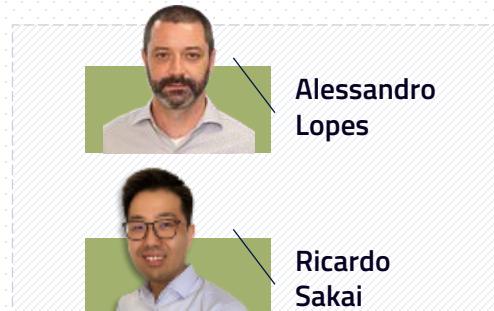


/ Análise, estruturação e monitoramento



 Tempo de mercado em agro

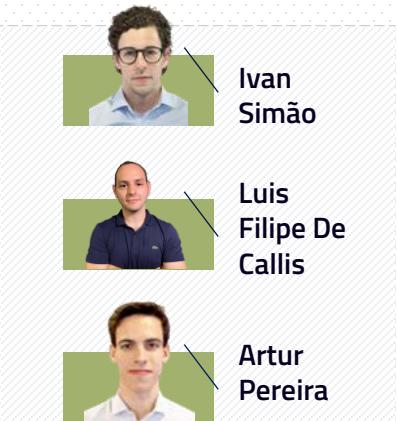
/ Risco



/ High Yields



/ Relacionamento com investidores



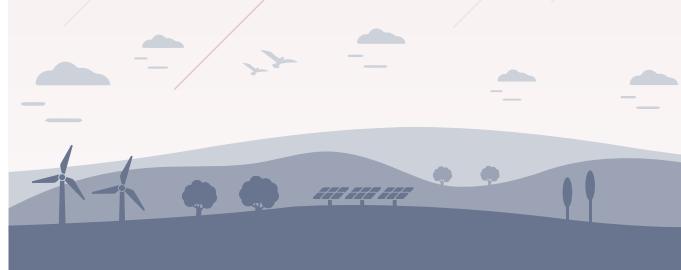
	KNCA11	KOPA11	KDOL11
 Patrimônio Líquido	R\$ 2,19 bilhões	R\$ 228,89 mi	R\$ 66,80 mi
 Número de investidores	83.243	3.364	1.671
 Moeda	Real	Real	Dólar
 Perfil de Risco	Baixo/Intermediário	Elevado	Baixo
 Início do Fundo	Outubro de 2021	Agosto de 2023	Setembro de 2024
 Prazo	Indeterminado	Determinado	Determinado

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 outras setores



Ativos ligados a necessidades básicas da população

Baixa concorrência em comparação com outros setores



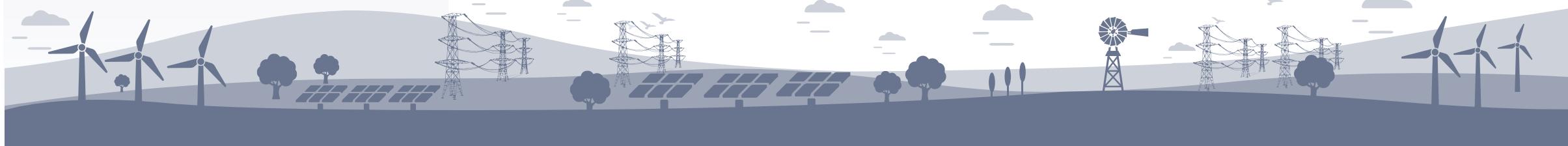
	KDIF11 Fundo Listado	KNDI11 Fundo Listado	Private Kinea Infra Fundo Aberto	Fundo Exclusivo
VOLUME A SER APORTADO PELO INVESTIDOR	1 cota	1 cota	R\$3,00MM a R\$20,00MM	A partir de R\$20,00MM
TAXA DE ADM + GESTÃO + CUSTÓDIA	1,11% a.a;	1,11% a.a;	0,5% a.a.	0,5% a.a. (Decrescente)
PFEE	Não há	Não há	20% do 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	Discrecionária Kinea Investimentos / Intrag

Kinea

uma empresa



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



Leonardo Gadelha
VP

✉ 7 🏠 3



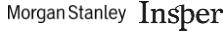
Saulo Gallegos
Associate

✉ 8 🏠 3



Eduarda Saurin
Analista

✉ 3 🏠 2



Bruno Catelli
Analista

✉ 1 🏠 1



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

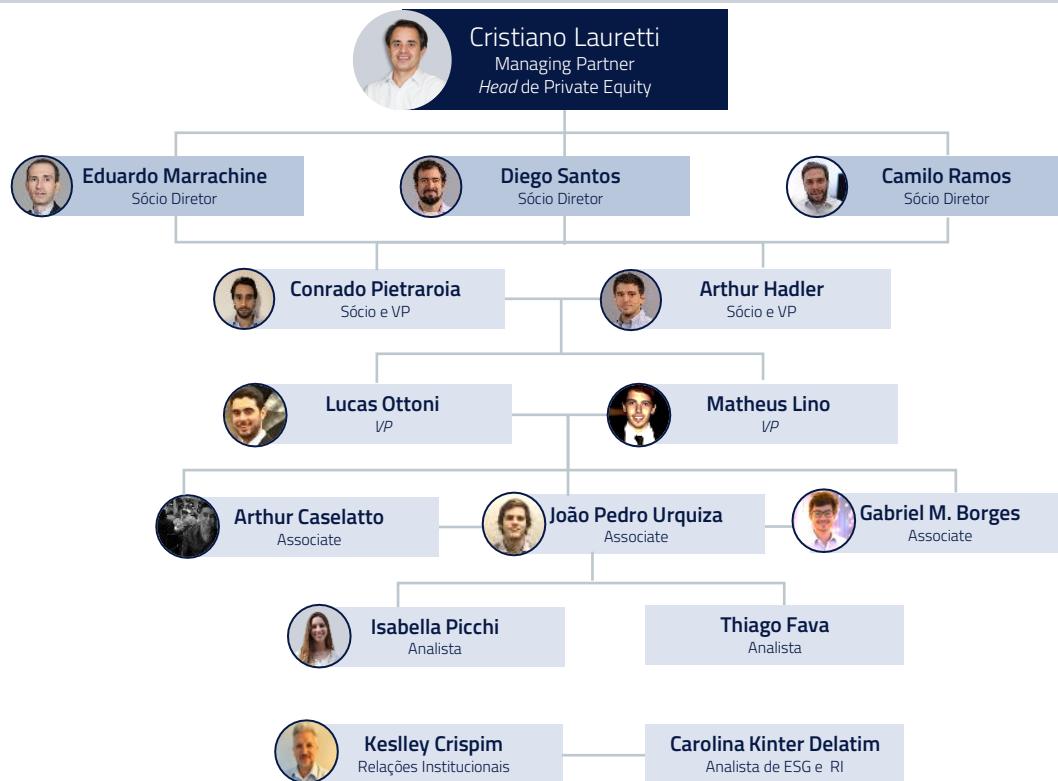
Private Equity (Brasil)

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**

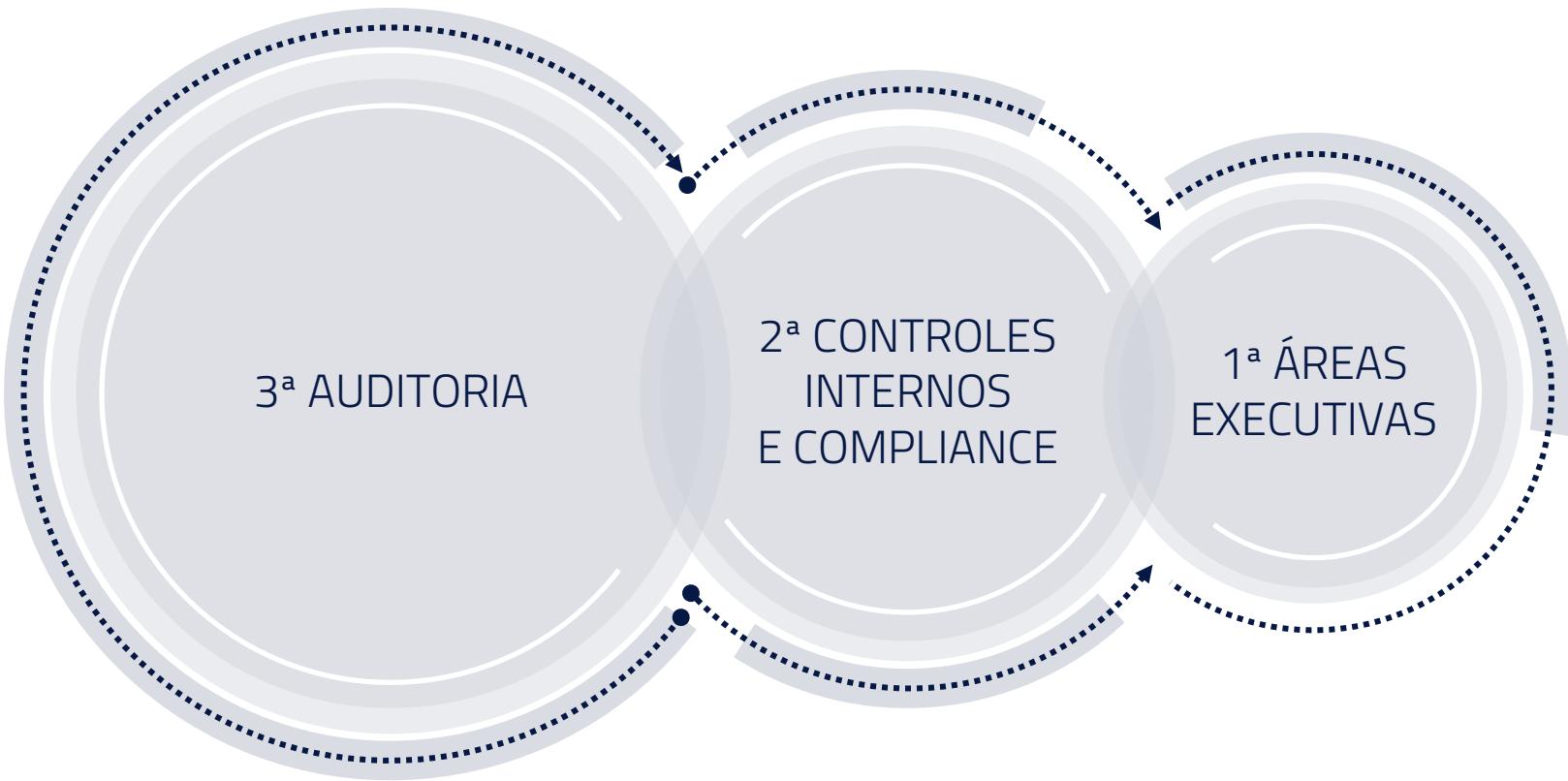
Company	Sector	Exit Strategy	Buyer
	Educação	Venda para Estratégico	
	Aluguel de Carros	Venda para Estratégico	
	Saúde	Fusão e IPO	
	Publicidade e Propaganda	Venda para Estratégico	Omnicom Group
	Varejo Vestuário	Venda para Estratégico	
	Indústria de Cerâmica	Venda para Estratégico	
	Educação	Debênture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

COMPLIANCE E CONTROLES INTERNOS

com metodologia do Itaú



PAPÉIS E RESPONSABILIDADES COMO 2^a LINHA DE DEFESA



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

ATUAMOS COMO 2^a 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 (3^a LINHA DE DEFESA).

Kinea

uma empresa



GESTÃO DE RISCOS





Alessandro Lopes
Controladoria & Compliance

✉ 27 🏠 8



Ricardo Sakai
Risco

✉ 13 🏠 12

Prismas de Riscos



Atendimento à
legislação vigente

Gestão ativa de
riscos dos fundos

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

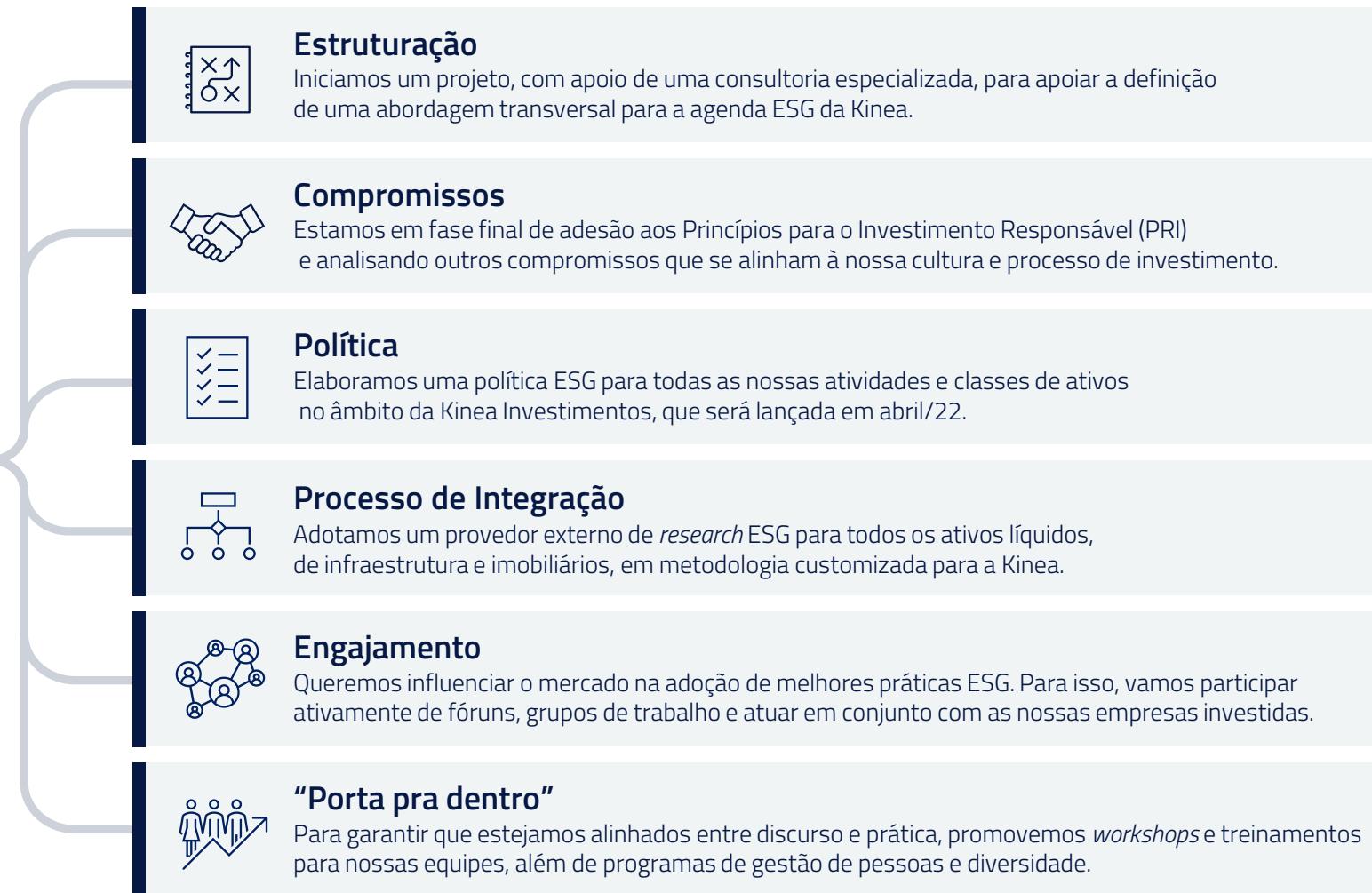
- Controle diário;
- Comitê de risco semanal;
- Fundos ICVM 555 possuem limites de risco de mercado;
- Fundos ICVM 555 possuem alertas gerenciais de liquidez.

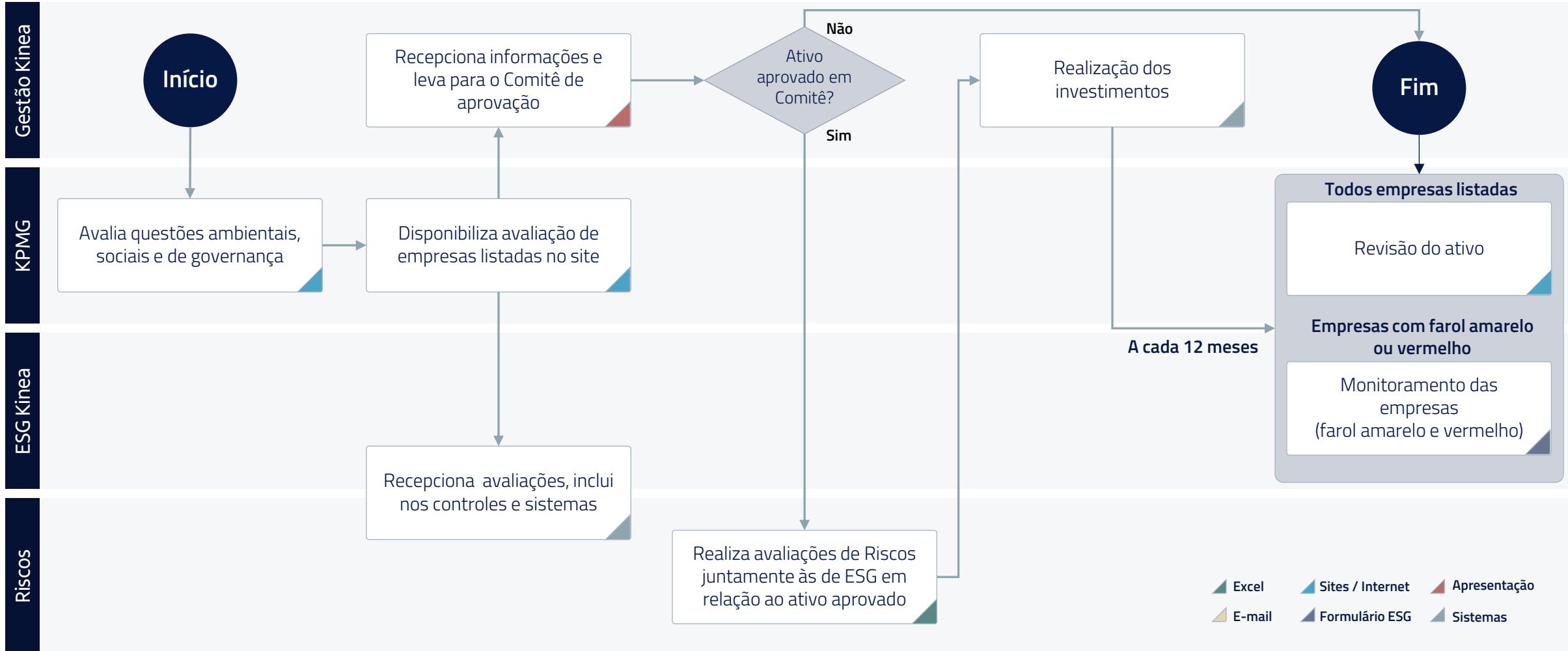




Environmental, Social and Governance

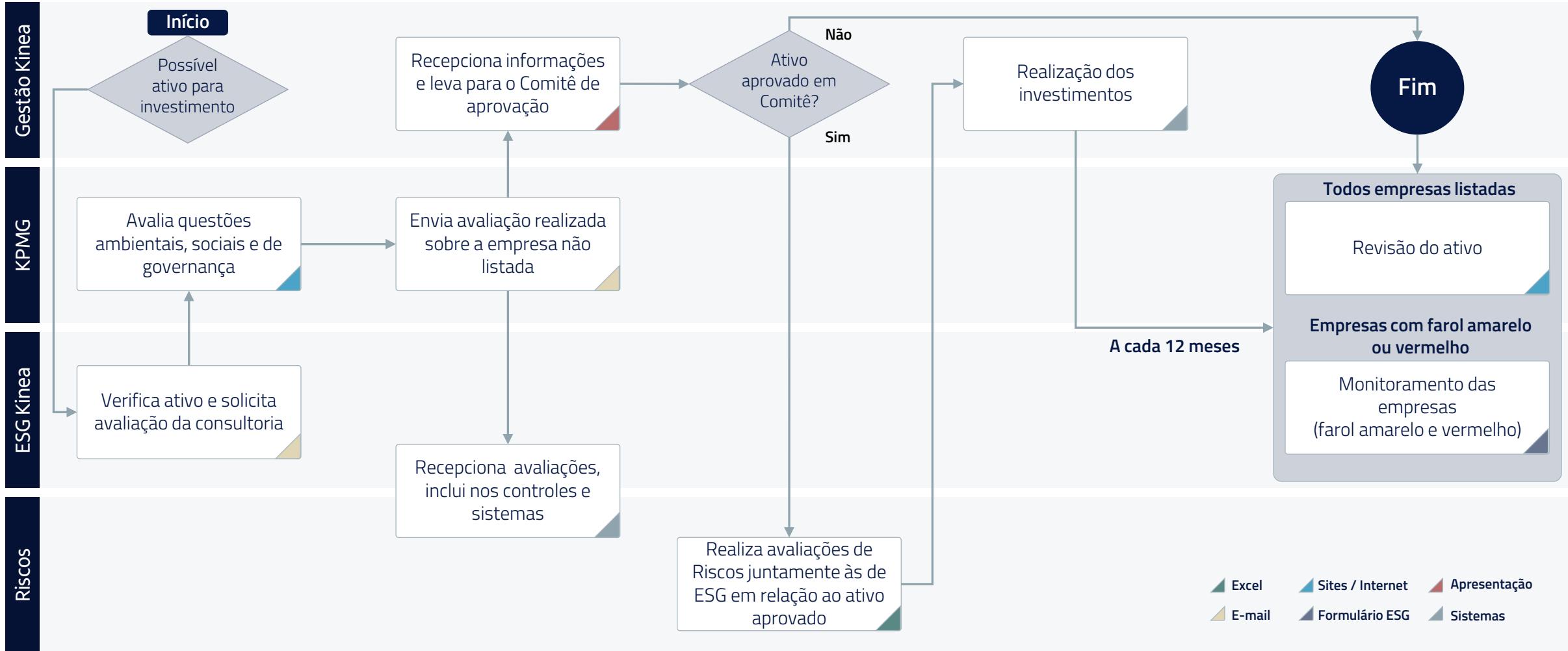
Alinhamento ao processo de investimento e sistematização da abordagem da Kinea em todas as classes de ativos





ANÁLISE DE ESG

Environmental, Social and Governance



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

2 meses

Documentação das reuniões e armazenamento

MONITORAMENTO

Justificativa positiva

Justificativa negativa

Justificativa positiva

Questionar a companhia
os porquês da falta de
evolução e registrar

Monitorar as evoluções
anualmente
(ESG Research)

Elaborar plano conjunto
de engajamento
(principais gaps ESG notados)

Justificativa negativa

Justificativa negativa

12 meses

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.

Posicionar-se junto ao Conselho (carta informando pontos de não evolução e passos a serem tomados pela gestora)

Posicionamento público em
relação à companhia

Diminuição da participação
(Decisão a ser avaliada pelo
Comitê de Renda Variável)

Desinvestimento
(Decisão a ser avaliada pelo
Comitê de Renda Variável)

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

