

## KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF nº 42.754.342/0001-47

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de instituição administradora do **KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 42.754.342/0001-47 ("Fundo" ou "KNHF11") informa aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral, em observância às disposições constantes da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que celebrou nessa data o compromisso para aquisição, de forma irrevogável e irreatável, de uma participação de 25,0% no Shopping Uberaba ("Aquisição"), incluindo o Deck Parking e a área adicional do Complexo, localizados na Avenida Santa Beatriz da Silva, 1501, São Benedito, Uberaba – MG ("Imóvel"), os quais, em conjunto, possuem uma área bruta locável (ABL) de 31.575m<sup>2</sup> (trinta e um mil, quinhentos e setenta e cinco metros quadrados), pelo valor total de R\$ 146.240.000,00 (cento e quarenta e seis milhões e duzentos e quarenta mil reais) ("Transação").

O valor da Transação será pago em 5 (cinco) parcelas, da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 51.184.000,00 (cinquenta e um milhões e cento e oitenta e quatro mil reais) na Data de Fechamento, (ii) R\$ 17.066.208,00 (dezessete milhões, sessenta e seis mil e duzentos e oito reais) em 6 meses (iii) R\$ 17.066.208,00 (dezessete milhões, sessenta e seis mil e duzentos e oito reais) em 12 meses, (iv) R\$ 17.051.584,00 (dezessete milhões, cinquenta e um mil e quinhentos e oitenta e quatro reais) em 18 meses e (v) R\$ 43.872.000,00 (quarenta e três milhões e oitocentos e setenta e dois mil reais) em 45 meses contados da Data de Fechamento, sendo que as parcelas (ii) a (v) serão corrigidas pela variação do IPCA desde o fechamento até a data dos efetivos pagamentos.

Na visão da Kinea Investimentos, gestora do Fundo, a aquisição está alinhada com a estratégia do Fundo por se tratar de um Imóvel com sólido desempenho operacional, estando localizado em uma das regiões de maior fluxo da cidade, próximo ao Centro da Cidade e de importantes Centros Universitários (Universidade Federal de Medicina e Universidade de Uberaba). Trata-se de um ativo maduro e resiliente, tendo sido inaugurado em 1999 e contando com fluxo anual de cerca de 5 milhões de pessoas, 3 milhões de veículos e vendas anuais acima de R\$ 500 milhões. O Imóvel possui elevado nível de ocupação (97,5%) e potencial de expansão relevante no curto-prazo com impactos positivos nos indicadores do Imóvel e do Fundo.

A Estrutura prevê que o Fundo terá a Opção de Venda da fração ideal caso determinadas condições acordadas entre as partes não sejam cumpridas, e que poderá ser exercida entre o 45º e o 60º mês contados a partir da Data de Fechamento. Adicionalmente, também prevê uma Opção de Compra pelo Vendedor do Imóvel, que poderá ser exercida entre o início do 30º e o final do 44º mês. Por fim, a transação contará com uma estrutura de Renda Mínima Garantida ("RMG"), válida até o exercício da Opção de Venda.

Por fim, ressaltamos que devido ao pagamento parcelado acima descrito e com o recebimento da renda do Imóvel (NOI Caixa) a partir do mês subsequente ao mês do primeiro pagamento, estima-se que a Transação gere um retorno superior a 17,2% a.a. no primeiro ano e alcance um retorno total médio de 16,0% a.a ao longo dos próximos cinco anos.

A Gestora está à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 11 de novembro de 2024.

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

**KINEA INVESTIMENTOS LTDA**