
***Kinea Creditas Fundo de
Investimento Imobiliário - FII***
(CNPJ: 42.502.802/0001-40)
***(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)***
***Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2023
e relatório dos auditores independentes***



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Kinea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Kinea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

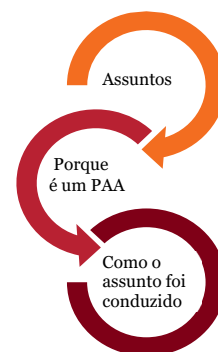
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Kinea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Kinea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Existência e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) – Notas Explicativas 3 e 5.

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2023, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo.

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Essas aplicações estão custodiadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Para os certificados de recebíveis imobiliários, testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na precificação dos instrumentos, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado, além de testes relacionados a contabilização do ajuste a valor justo e dos rendimentos dos CRIs em conformidade com as práticas contábeis adotadas pelo Fundo.

Adicionalmente, efetuamos teste quanto a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração e existência dos investimentos do Fundo.

Ênfase

Adoção de política contábil

Chamamos a atenção para a Nota 22 às demonstrações financeiras que descreve sobre a adoção de política contábil pelo Fundo em discussão atualmente. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da



Kinea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Kinea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de setembro de 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', written over a light blue horizontal line.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

Kinea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Balanco Patrimonial em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais

<u>Ativo</u>		<u>30/06/2023</u>	<u>% PL</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>		<u>30/06/2023</u>	<u>% PL</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>	<u>Nota Explicativa</u>	<u>16.038</u>	<u>4,27</u>	<u>9.857</u>	<u>2,76</u>	<u>Circulante</u>	<u>Nota Explicativa</u>	<u>27.341</u>	<u>7,27</u>	<u>6.331</u>	<u>1,77</u>
Disponibilidades		22	0,01	20	0,01	Rendimentos a Distribuir	9	3.960	1,05	5.940	1,66
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária		15.988	4,25	9.817	2,74	Compromissada Reversa lastreada em Certificados de Recebíveis Imobiliários		23.004	6,12	-	-
Aplicações Operações Compromissadas - LTN	4	-	-	9.817	2,74	Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	6	23.004	6,12	-	-
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4	15.988	4,25	-	-	Provisões e Contas a Pagar		377	0,10	391	0,11
Valores a Receber		28	0,01	20	0,01	Taxa de Administração		321	0,09	362	0,10
Outros Valores a Receber		28	0,01	20	0,01	Custódia		40	0,01	24	0,01
						Cetip		16	0,00	5	0,00
Realizável a Longo Prazo		387.308	103,00	354.805	99,01	Patrimônio Líquido		376.005	100,00	358.331	95,30
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		387.308	103,00	354.805	99,01	Cotas Subscritas e Integralizadas		362.323	96,36	362.323	96,36
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5	387.308	103,00	354.805	99,01	Lucros/Prejuízos Acumulados		483	0,13	126	0,03
						Outros Resultados Abrangentes		13.199	3,51	(4.118)	(1,10)
Total do Ativo		403.346	107,27	364.662	101,77	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		403.346	107,27	364.662	101,77

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Kinea Credits Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Demonstração do Resultado do Exercício findo em 30 de junho de 2023 e
Período de 21 de janeiro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais

	Nota Explicativa	2023	2022
<u>Composição do Resultado do Exercício/Período</u>			
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		46.121	13.152
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		44.764	13.152
Rendimento de Letras de Crédito Imobiliários		1.357	-
Outros Ativos Financeiros		(1.611)	2.953
Rendas com operações compromissadas		2.215	2.953
Despesas com operações compromissadas reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		(3.826)	-
Outras Receitas/Despesas		(4.877)	(915)
Taxa de Administração	8 e 14	(4.247)	(1.106)
Auditoria e Custódia	14	(348)	(75)
Taxa de Fiscalização CVM	14	(33)	(17)
Outras Despesas	14	(249)	(23)
Sobra taxa de ingresso - 1ª emissão		-	306
Lucro Líquido do Exercício/Período		39.633	15.190
(+/-) Outros Resultados Abrangentes		17.317	(4.118)
Ajuste a valor justo de investimento		17.317	(4.118)
Resultado Abrangente do Exercício/Período		56.950	11.072

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Kinea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido do Exercício findo em 30 de junho de 2023 e Período de 21 de janeiro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais

				<u>Outros Resultados Abrangentes</u>	
	<u>Nota</u>	<u>Valores</u>	<u>Lucros</u>	<u>Ativos Financeiros ao Valor</u>	<u>Total</u>
	<u>Explicativa</u>	<u>Integralizados</u>	<u>Acumulados</u>	<u>Justo por meio de Outros</u>	
				<u>Resultados Abrangentes</u>	
Integralização de Cotas - 1ª Emissão (a partir de 18/01/2022 e encerrada em 08/06/2022)	10	362.323	-	-	362.323
Lucro Líquido do Período		-	15.190	-	15.190
Distribuição de Resultado no Exercício/Período	9	-	(15.064)	-	(15.064)
Ajuste a valor justo de investimento		-	-	(4.118)	(4.118)
Saldos em 30 de junho de 2022	10	362.323	126	(4.118)	358.331
Lucro Líquido do Exercício		-	39.633	-	39.633
Distribuição de Resultado no Exercício/Período	9	-	(39.276)	-	(39.276)
Ajuste a valor justo de investimento		-	-	17.317	17.317
Saldos em 30 de junho de 2023	10	362.323	483	13.199	376.005

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Kínea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Exercício findo em 30 de junho de 2023 e Período de 21 de janeiro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais

	Nota Explicativa	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de juros de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CR		54.832	-
Pagamento de juros de operações compromissadas reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CR		(3.722)	-
Resultado na venda de Letras de Crédito Imobiliários - LC		1.357	-
Rendimento com operações compromissadas		2.215	2.953
Pagamento da taxa de administração		(4.287)	(744)
Pagamento de taxa de custódia		(286)	(51)
Pagamento de auditoria		(37)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(40)	(30)
Demais pagamentos		(248)	(25)
Caixa líquido das atividades operacionais		49.784	2.103
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Recebimento de amortização de principal de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CR		78.784	-
Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CR		(104.039)	(345.772)
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliário - LCI		(30.000)	-
Venda de Letras de Crédito Imobiliário - LCI		30.000	-
Aquisição de operações compromissadas reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CR		52.857	-
Venda de operações compromissadas reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CR		(29.957)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos		(2.355)	(345.772)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de quotas - 1ª Emissão	10	-	362.323
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	9	(41.256)	(9.124)
Custo de Distribuição de Cotas - 1ª Emissão		-	(4.468)
Recebimento de Taxa de Ingresso - 1ª Emissão		-	4.775
Caixa líquido das atividades de financiamento		(41.256)	353.506
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício/Período		9.837	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício/Período		16.010	9.837

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras:

KINEA CREDITAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2023 e 2022.**

Em milhares de reais

1. Contexto operacional

O Kinea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 15 de outubro de 2021, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e iniciou suas operações em 21 de janeiro de 2022. É destinado a receber recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

As cotas do Fundo foram registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Durante o período ocorreram negociações no mercado secundário, sendo que o valor da última cota negociada em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 98,96 (noventa e oito reais e noventa e seis centavos).

Este Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e tem por objetivo, nos termos de seu Regulamento, investir seus recursos em empreendimentos imobiliários, assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo através da aquisição de (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), debêntures (“Debêntures”) emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades preponderantes que sejam permitidas aos FII (“FIDC”), e Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), e outros ativos imobiliários, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 7.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

a. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Operações compromissadas

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura no curto prazo, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

d. Aplicação financeira de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários: as aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo (nota 6), conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A., na figura de controlador e custodiante, que considera premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). Os ajustes a valor justo são contabilizados em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido. As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

De acordo com o CPC 48, a classificação e a mensuração dos ativos financeiros dependem: (a) do modelo de negócios no qual são administrados; (b) das características de seus fluxos de caixa. Especificamente, para que os ativos financeiros sejam classificados e mensurados com base no Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA), as seguintes condições cumulativas devem ser atendidas: a) o ativo financeiro seja mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e (b) os termos contratuais do ativo financeiro deem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. No entendimento da Administradora, ambas as condições são aplicáveis aos CRIs que compõem a carteira de investimentos do Fundo, de forma que a adoção dessa prática contábil é que mais adequadamente reflete o modelo de negócios no qual os ativos financeiros são geridos pelo Fundo.

e. Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

f. Compromissada Reversa lastreada em Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações compromissadas reversas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, lastreada em certificados de recebíveis imobiliários. Esses títulos são marcados conforme a taxa de aquisição negociada para cada operação. As despesas auferidas com as operações compromissadas reversas são contabilizadas em rubricas específicas no resultado.

g. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 42.502.802/0001-40)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2023 e 2022 estão representadas por aplicações compromissadas com as seguintes características:

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2023	Quantidade 2023	Valor contábil 2022	Quantidade 2022
Letras do Tesouro Nacional – LTN (i)	01/01/2025			9.817	13.474
Notas do Tesouro Nacional – NTN (i)	15/05/2035	15.988	3.745	-	-
Total		15.988	3.745	9.817	13.474

(i) Operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração atrelada à taxa Selic.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

(a) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI:

Em 30 de junho de 2023 e 2022

Título	Emissor	Rating	Devedor / Ativo Imobiliário	Código Ativo	Vencimento	Valor 2023	Valor 2022	
1	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS -107	23C0177461	22/06/2043	28.920	-
2	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS -106	23C0159053	22/06/2043	28.266	-
3	CRI	True Securitizadora S.A.	(*)	MRV Pro Solutio	22E1313805	15/06/2027	24.752	25.000
4	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 87	22F0010410	22/09/2042	23.951	25.318
5	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 86	22E0914464	22/09/2042	23.882	25.339
6	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 77	22C0463848	21/07/2042	20.874	25.880
7	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 72	22C0462276	21/07/2042	20.461	24.837
8	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 69	22C0004419	20/06/2042	20.450	26.625
9	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 84	22E0507691	20/08/2042	20.099	25.192
10	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 83	22E0482926	20/08/2042	19.543	25.316

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 42.502.802/0001-40)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.
Em milhares de reais

Título	Emissor	Rating	Devedor / Ativo Imobiliário	Código Ativo	Vencimento	Valor 2023	Valor 2022	
11	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 92	22F0721218	20/10/2042	19.151	24.679
12	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 93	22H0001402	20/11/2042	19.117	-
13	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 76	22C0462858	21/07/2042	19.024	25.713
14	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 80	22D0381757	21/07/2042	16.601	25.439
15	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 81	22D0382763	21/07/2042	16.335	25.873
16	CRI	True Securitizadora	(*)	Recebíveis Pró Soluto	23B0584797	11/06/2031	8.759	-
17	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 107	23C0178142	22/06/2043	5.077	-
18	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 106	23C0159061	22/06/2043	4.982	-
19	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 87	22E1096309	22/09/2042	4.370	4.475
20	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 92	22F0721220	20/10/2042	4.239	4.359
21	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 86	22E0914465	22/09/2042	4.139	4.480
22	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 83	22E0482927	20/08/2042	3.696	4.477
23	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 77	22C0463849	21/07/2042	3.426	4.585
24	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 81	22D0382772	21/07/2042	3.403	4.581
25	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 69	22C0004420	20/06/2042	3.357	4.714
26	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 93	22H0001403	20/11/2042	3.356	-
27	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 72	22C0462277	21/07/2042	3.350	4.403
28	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 84	22E0507699	20/08/2042	3.328	4.457
29	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 76	22C0462865	21/07/2042	3.114	4.557
30	CRI	Vert Companhia Securitizadora	(*)	CREDITAS 80	22D0381764	21/07/2042	2.739	4.506
31	CRI	True Securitizadora	(*)	MRV Pró Soluto 153	23C1843006	27/03/2029	2.350	-
32	CRI	True Securitizadora	(*)	MRV Pró Soluto 154	23C1843839	27/03/2029	2.197	-
						387.308	354.805	

(*) Os CRI objeto desta emissão não foram objeto de análise de classificação de risco

1. A operação de CRI da 1ª série da 107ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 22 de junho de 2043, contempla recebimentos mensais

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2023 e 2022.**

Em milhares de reais

com juros de 8,50% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro dos imóveis.

2. A operação de CRI da 1ª série da 106ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 22 de junho de 2043, contempla recebimentos mensais com juros de 8,50% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro dos imóveis.
3. A operação de CRI da 2ª série da 48ª emissão da True Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) fracionárias e integrais, sem garantia real, representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários. A operação tem vencimento em 15 de junho de 2027, contempla recebimentos mensais com juros de 10,64% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. A operação não possui garantias reais.
4. A operação de CRI da 1ª série da 87ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 22 de setembro de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.
5. A operação de CRI da 1ª série da 86ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 22 de setembro de 2042, contempla recebimentos mensais

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2023 e 2022.**

Em milhares de reais

com juros de 8,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

6. A operação de CRI da 1ª série da 77ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 7,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.
7. A operação de CRI da 1ª série da 72ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 7,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.
8. A operação de CRI da 1ª série da 69ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 20 de junho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.
9. A operação de CRI da 1ª série da 84ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2023 e 2022.**

Em milhares de reais

demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 20 de agosto de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 7,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

10. A operação de CRI da 1ª série da 83ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 20 de agosto de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

11. A operação de CRI da 1ª série da 92ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 20 de outubro de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,75% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

12. A operação de CRI da 1ª série da 93ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 20 de novembro de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 7,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

13. A operação de CRI da 1ª série da 76ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo,

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2023 e 2022.**

Em milhares de reais

incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 7,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

14. A operação de CRI da 1ª série da 80ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 7,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

15. A operação de CRI da 1ª série da 81ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,25% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

16. A operação de CRI da 2ª série da 142ª emissão da True Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) fracionárias e integrais, sem garantia real, representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, baseado em uma carteira de créditos Pró Soluta cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo. A operação tem vencimento em 11 de junho de 2031, contempla recebimentos mensais com juros de 12,60% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. A operação não possui garantias reais.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2023 e 2022.**

Em milhares de reais

17. A operação de CRI da 2ª série da 107ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 22 de junho de 2043, contempla recebimentos mensais com juros de 10,50% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.
18. A operação de CRI da 2ª série da 106ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 22 de junho de 2043, contempla recebimentos mensais com juros de 10,50% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro dos imóveis.
19. A operação de CRI da 2ª série da 87ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 22 de setembro de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 9,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.
20. A operação de CRI da 2ª série da 92ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 20 de outubro de 2042, contempla recebimentos mensais

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2023 e 2022.**

Em milhares de reais

com juros de 10,42% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

21. A operação de CRI da 2ª série da 86ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 22 de setembro de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 9,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

22. A operação de CRI da 2ª série da 83ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 20 de agosto de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 9,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

23. A operação de CRI da 2ª série da 77ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

24. A operação de CRI da 2ª série da 81ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2023 e 2022.**

Em milhares de reais

demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 9,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

25. A operação de CRI da 2ª série da 69ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 20 de junho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 9,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

26. A operação de CRI da 2ª série da 93ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 20 de novembro de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

27. A operação de CRI da 2ª série da 72ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

28. A operação de CRI da 2ª série da 84ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2023 e 2022.**

Em milhares de reais

acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 20 de agosto de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

29. A operação de CRI da 2ª série da 76ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

30. A operação de CRI da 2ª série da 80ª emissão da Vert Companhia Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cedido pelos cedentes à emissora por meio dos contratos de cessão, decorrente de cada contrato de empréstimo, incluindo o principal devido pelo cliente, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos em cada contrato de empréstimo. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2042, contempla recebimentos mensais com juros de 8,92% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. As garantias da operação são: alienação fiduciária e apólices de seguro.

31. A operação de CRI da 2ª série da 153ª emissão da True Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) fracionárias e integrais, sem garantia real, representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, baseado em uma carteira de créditos Pró Soluta cedida por uma incorporadora listada (MRV) e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo. A operação tem vencimento em 27 de março de 2029, contempla recebimentos mensais com juros de 11,66% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. A operação não possui garantias reais.

32. A operação de CRI da 2ª série da 154ª emissão da True Securitizadora S.A. tem como lastro as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) fracionárias e integrais, sem garantia real,

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, baseado em uma carteira de créditos Pró Soluto cedida por uma incorporadora listada (MRV) e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo. A operação tem vencimento em 27 de março de 2029, contempla recebimentos mensais com juros de 11,66% ao ano e atualização monetária pelo IPCA/IBGE. A operação não possui garantias reais.

O Fundo, através da Gestora e em conformidade com sua política de investimento, realiza avaliação criteriosa dos CRIs a serem adquiridos e, posterior à aquisição, acompanhamento periódico desses títulos e, quando aplicável, das garantias neles contidas.

As taxas de juros informadas refletem, em sua grande maioria, as taxas de aquisição dos títulos pelo Fundo as quais podem diferenciar significativamente das taxas de emissão.

6. Compromissada Reversa lastreada em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 30/06/2023 está registrado no balanço patrimonial um passivo no montante de R\$ 23.004 referente as operações com compromisso de recompra, conforme abaixo:

Descrição (*)	Lastro	Valor contábil 2023	Valor contábil 2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	22C0462276	6.084	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	22C0463848	5.831	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	22C0004419	5.625	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	22C0462858	5.464	-
Total		23.004	-

(*) Operações compromissadas reversas vinculadas os CRIs que compõem parte da carteira de aplicações do Fundo, conforme nota explicativa 5. São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, lastreada em certificados de recebíveis imobiliários. Esses títulos são marcados conforme a taxa de aquisição negociada para cada operação. As despesas auferidas com as operações compromissadas reversas são contabilizadas em rubricas específicas no resultado.

7. Riscos associados ao Fundo

Os ativos de liquidez e as operações do Fundo estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que forem negociados:

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

7.1 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano. O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – Pis e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do ir retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidos exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

7.2 Risco de liquidez reduzida das cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário, poderá ser afetado.

7.3 Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos e dos ativos de liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. a queda dos preços dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

7.4 Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

7.5 Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, sendo admitido resgate das cotas apenas ao término do prazo de duração do Fundo. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos e/ou ativos de liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos e/ou dos ativos de liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos e/ou dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos de liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

7.6 Riscos do uso de derivativos

Os ativos e/ou os ativos de liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

7.7 Risco do investimento nos ativos de liquidez

O Fundo poderá investir nos ativos de liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), ou de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 20,0% (vinte por

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

7.8 Riscos de concentração da carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas. Adicionalmente, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima.

7.9 Riscos do prazo

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos e/ou os ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos e dos ativos de liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos e/ou os ativos de liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

7.10 Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos ativos de liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou ativos de liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, ou com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, a performance dos respectivos CRIs dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

7.11 Risco de execução das garantias atreladas aos CRIs

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRIs, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRIs. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

7.12 Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos e dos ativos de liquidez do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

7.13 Risco de não concretização da oferta das cotas da 1ª emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes) e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas e do investimento por pessoas vinculadas

No âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do Fundo caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (conforme definido abaixo), sendo

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta.

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, conforme aplicável, sendo que, na 1ª emissão, o Fundo será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por investidores cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”) e por pessoas vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento (i) do valor por cota da respectiva emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de cotas da respectiva emissão canceladas, deduzidos os tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) da taxa de distribuição primária sem qualquer remuneração/acréscimo, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das cotas dos demais investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “risco de crédito” e de “risco de mercado”, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos e dos ativos de liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

7.14 Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos de ofertas das cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

7.15 Cobrança dos ativos e dos ativos de liquidez, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos e dos ativos de liquidez, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, a Gestora, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

7.16 O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

7.17 Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

7.18 Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

7.19 Risco regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

7.20 Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso xii do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da

KINEA CREDITAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) a Gestora, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

7.21 Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de distribuição previsto no prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

7.22 Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos e/ou ativos de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

7.23. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

KINEA CREDITAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

7.24 Riscos relativos aos CRIs, às LCIs, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

7.25 Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRIs poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRIs deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A medida provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRIs normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRIs e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRIs no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRIs em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRIs e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do Patrimônio do Fundo.

7.26 Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

7.27 Risco relativo à inexistência de ativos e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos de liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, e, considerando que o Regulamento do Fundo não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do Fundo à política de investimento descrita no Regulamento, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez. A ausência de ativos e/ou de ativos de liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez a fim de propiciar a rentabilidade esperada das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Gestora.

7.28 Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição

Nos termos do regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

7.29 Risco decorrente da aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez nos termos da resolução nº 2.921

O Fundo poderá adquirir ativos e/ou ativos de liquidez vinculados na forma da resolução nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores dos ativos e/ou dos ativos de liquidez vinculados nos termos da resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, da Administradora, do custodiante ou da Gestora e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

7.30 Risco de elaboração do estudo de viabilidade pela Gestora

No âmbito da primeira emissão das cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pela Gestora, e, nas eventuais novas emissões de cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, que é empresa do grupo da Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

7.31 Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no patrimônio mínimo inicial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a política de investimento nas melhores condições disponíveis.

7.32 Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e/ou aos ativos de liquidez e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

7.33 Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora ou o custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Bacen, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

7.34 Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos e dos ativos de liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos e dos ativos de liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos cotistas.

8. Encargos, taxa de administração, taxa de ingresso, taxa de saída, taxa de performance e taxa de custódia

Taxa de administração - é de 1,20% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente, ou calculada sobre o valor de mercado do Fundo, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 4.247 (período anterior – R\$ 1.106) a título de taxa de administração.

Taxa de saída e performance - não haverá cobrança de taxa de saída ou de qualquer taxa de performance.

Taxa de ingresso/distribuição primária - quando da subscrição e integralização de cotas do Fundo, será devida pelos cotistas e investidores uma taxa de distribuição primária, por cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas no respectivo documento da oferta. Os recursos captados a título de taxa de taxa de ingresso

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

Taxa de custódia - o Regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de custódia.

9. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Adicionalmente, em consonância com o Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/nº 01/2015 e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/nº 01/2014, o Fundo distribui rendimentos aos cotistas com base no resultado líquido obtido nos exercícios apurado segundo o regime de competência. Na apuração, tendo como base a Demonstração de Resultado do Fundo são considerados, independentemente de ter ocorrido o encaixe dos recursos: (i) os juros dos ativos investidos; (ii) a atualização monetária dos ativos investidos; (iii) as despesas administrativas e gerais do Fundo; e (iv) as eventuais outras despesas e receitas ocorridas. Este resultado é denominado como Lucro Base para Distribuição (item 2 da tabela abaixo).

Vale destacar que, em respeito à necessidade de existência de lastro econômico para a realização das distribuições, o Fundo não distribuirá rendimentos superiores ao Lucro Base para Distribuição do período, sem prejuízo do acréscimo à referida distribuição, quando aplicável, de eventual saldo acumulado de Lucro oriundo de períodos anteriores (itens 4 e 5 respectivamente do quadro abaixo).

Não obstante, em virtude da distribuição de rendimentos pelo regime de competência, em conjunto com a natureza de pagamento da remuneração de alguns títulos (que possuem características como: i. período de carência; ii. pagamentos anuais e/ou; iii. pagamentos apenas no resgate, essa última característica presente nas LCI), o Fundo poderá vir a distribuir temporariamente rendimentos superiores ao Lucro Base Caixa no Exercício (item 1 do quadro abaixo). Em períodos subsequentes, devido ao fato de parte do Lucro Base Caixa já ter sido objeto de distribuição, e em respeito ao mencionado no parágrafo acima, o Fundo poderá vir a distribuir rendimentos na visão semestral, apenas, inferiores a 95% do Lucro base Caixa. Para efeitos de reconciliação, os resultados distribuídos que excedem o Lucro base Caixa e que não poderão compor a base de distribuição quando materializados em caixa estão identificados como Lucro Caixa a Compensar, sendo o saldo acumulado na data de 30 de junho de 2023 de R\$ 2.147 (período anterior - R\$ 12.655).

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

	30/06/2023	30/06/2022
Lucro Contábil	39.633	15.190
(+/-) Juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI não recebidos, Líquidos dos recebidos de exercícios anteriores	10.068	(13.152)
(+/-) Juros de Recompra de Compromissadas Reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI não pagos	104	-
(+/-) Outras receitas não recebidas ou recebidas de exercícios anteriores	-	(306)
(+) Despesas não pagas ou pagas de exercícios anteriores	(21)	371
Lucro Base Caixa sem o efeito da sobra de distribuição das emissões	49.784	2.103
Sobra de distribuição 1ª emissão	-	306
1. Lucro Base Caixa no Período	49.784	2.409
Ajustes de juros e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	(10.068)	13.152
Ajustes de Juros de Recompra de Compromissadas Reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	(104)	-
Ajustes de outras receitas/despesas	21	(371)
Total dos ajustes	(10.151)	12.781
2. Lucro Base para Distribuição	39.633	15.190
3. Rendimentos a pagar no Período	(39.276)	(15.064)
3.1. Rendimentos pagos antecipadamente durante o período	35.316	9.124
3.2. Rendimentos a pagar correspondente ao resultado do período	(3.960)	(5.940)
Rendimentos a pagar do Exercício em % do Lucro Caixa do Período (3) / (1)	79%	625%
4. Lucro Base para Distribuição Acumulado no Período (2) - (3)	357	126
5. Saldo Lucro Base para Distribuição Acumulado	483	126
6. Lucro Caixa a Compensar do Exercício (3) - (1)	(10.508)	12.655
Saldo Lucro Caixa a Compensar Acumulado	2.147	12.655

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

Demonstrativo das distribuições e resultados acumulados desde o início do Fundo:

	30/06/2023	30/06/2022
Resultados e Distribuição Acumulada Desde o Início do Fundo	Valor	Valor
7. Somatório da Distribuição de Rendimentos desde o início do Fundo	54.340	15.064
8. Somatório do Lucro Base para Distribuição desde o início do Fundo	54.823	15.190
9. Somatório do Lucro Base Caixa desde o início do Fundo	52.193	2.409
Σ Distribuição de Rendimentos / Σ Lucro Base Distribuição (7)/(8)	99%	99%
Σ Distribuição de Rendimentos / Σ Lucro Base Caixa (7)/(9)	104%	625%

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente no 9º (nono) Dia Útil do mês subsequente à apuração de rendimentos pelo Fundo. Fazem jus à distribuição os titulares de cotas emitidas, subscritas e integralizadas no Fundo, no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo. O lucro base para distribuição não distribuído acumulado até 30 de junho de 2023 é de R\$ 483 (período anterior - R\$ 126).

10. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas foi dividida em série única as quais foram objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476 em regime de melhores esforços de colocação. A cada nova emissão de cotas do Fundo, as cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os cotistas.

Em 18 de janeiro de 2022 foi publicado o anúncio de distribuição da 1ª emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM sob nº CVM/SRE/RFI/2021/076, correspondente a distribuição de até 3.000.000 (três milhões) de cotas, em classe única da 1ª emissão do Fundo, nominativas e escriturais, todas com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cento reais) cada, na data da 1ª integralização, perfazendo o valor total de até R\$ 300.000 (trezentos milhões), na data de emissão. As integralizações posteriores foram processadas com a cota apurada no dia da efetiva integralização.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

Em 8 de junho de 2022 foi publicado no anúncio do encerramento que de acordo com os termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), a quantidade total das cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertada foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 600.000 (seiscentas mil) cotas da 1ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, em razão do exercício integral pela Administradora, com a prévia concordância do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e da Gestora, da opção de distribuição de um lote adicional de até 20% (vinte por cento) do montante total das cotas inicialmente ofertadas; neste mesmo anúncio, foi publicado o encerramento da 1ª emissão, na qual, foram efetivamente subscritas e integralizadas 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cento e quatro reais e trinta centavos) perfazendo o montante de R\$ 360.000 (trezentos e sessenta milhões de reais).

	<u>Quantidade de Cotas Integralizadas</u>
Integralização de Cotas - 1ª Emissão (a partir de 18/01/2022 e encerrada em 08/06/2022)	3.600.000
Saldo em 30 de junho de 2022	3.600.000
Saldo em 30 de junho de 2023	3.600.000

Em 30 de junho de 2023 estão compostas por 3.600.000 (exercício anterior - 3.600.000) cotas, com valor patrimonial R\$ 104,445725 (exercício anterior - R\$ 99,536480) cada, totalizando R\$ 376.005 (exercício anterior - R\$ 358.331).

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão - a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as cotas da primeira emissão do Fundo (“Capital Autorizado”). Na hipótese de emissão de novas cotas, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos cotistas do Fundo qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.

Resgate - não é permitido o resgate de cotas.

Amortização - caso a Gestora não encontre ativos elegíveis para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa pode ser distribuído aos cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deve informar à Administradora a parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

12. Rentabilidade

Em 30 junho de 2023 o valor patrimonial da cota é de R\$ 104,445725 (exercício anterior - R\$ 99,536480) cada.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício atual foi de R\$ 11,01 (período anterior – R\$ 7,15) por cota, equivalente a um percentual de 11,02% (período anterior – 7,08%) sobre o patrimônio líquido médio.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício atual foi de R\$ 10,91 (período anterior – R\$ 7,09) por cota, equivalente a um percentual de 10,92% (período anterior – 7,02%) sobre o patrimônio líquido médio.

13. Negociação de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código KCRE11, com início das negociações em 22/06/2022. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação encontra-se abaixo:

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

Data	Valor da cota em 2023
30/06/2022	102,40
29/07/2022	98,00
31/08/2022	91,06
30/09/2022	91,99
31/10/2022	94,94
30/11/2022	91,62
30/12/2022	88,40
31/01/2023	89,89
28/02/2023	93,54
31/03/2023	89,00
28/04/2023	93,26
31/05/2023	96,25
30/06/2023	98,96

14. Encargos debitados ao Fundo

	2023		2022	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas de taxa de administração	(4.247)	(1,18%)	(1.106)	(0,52%)
Despesas de custódia	(348)	(0,10%)	(75)	(0,03%)
Taxa de fiscalização CVM	(33)	(0,01%)	(17)	(0,01%)
Outras despesas	(249)	(0,07%)	(34)	(0,02%)
Total de encargos	(4.877)		(1.232)	

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício atual, no valor de R\$ 359.718 (período anterior - R\$ 214.427).

15. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo n.º 35 da Instrução Normativa RFB n.º 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo n.º 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

A Receita Federal do Brasil (RFB) publicou em 2 de setembro de 2015 a Instrução Normativa nº 1.585, que dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais, em substituição à Instrução Normativa nº 1.022, de 5 de abril de 2010. As alterações introduzidas pela nova instrução entrarão em vigor a partir da data de publicação.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

18. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o artigo 2º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023 e 2022:

Em 30 de junho de 2023

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes -	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	387.308	-	387.308
Total do ativo	-	387.308	-	387.308

Em 30 de junho de 2022

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes -	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	354.805	-	354.805
Total do ativo	-	354.805	-	354.805

19. Partes relacionadas

Em 30/06/2023 o Fundo possuía saldo em conta corrente no montante de R\$ 21 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são liquidadas exclusivamente pelo Itaú Unibanco S.A., na qualidade de custodiante/banco liquidante do Fundo. Caso houvesse, os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à Gestora seriam informados em destaque no Balanço Patrimonial.

Os serviços de administração, cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 4.247 (nota 8), e os serviços de gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

No exercício, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos com partes relacionadas.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em milhares de reais

20. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período, contratou a empresa de auditoria somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

22. Informações adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM n.º 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM n.º 472/08 e entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 28 de março de 2023 a Resolução CVM n.º 181, que promove alterações pontuais e prorroga o início de vigência da Resolução CVM n.º 175 de 3 de abril de 2023 para 2 de outubro de 2023.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Há um debate entre a CVM e a Administradora relacionado aos aprimoramentos contábeis adotados pelo Fundo que seguiu, conforme descrito na nota 3 (b), a política contábil de mensuração dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRAs e Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes para fins de contabilização e elaboração das suas demonstrações financeiras. Referida política contábil, respaldada por avaliações internas do Administrador e do Gestor, bem como por discussões com os auditores e seus assessores contábeis e legais, resulta, na visão da Administradora, em maior clareza para os usuários das demonstrações financeiras e outros informes e representa de maneira mais fidedigna o modelo de negócios do Fundo.

KINEA CREDITAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 42.502.802/0001-40)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2023 e 2022.**

Em milhares de reais

Em que pese a visão da Administradora sobre a adequação dos aprimoramentos da política contábil, informamos que existe a possibilidade de reversão da política contábil adotada, com a consequente republicação das demonstrações financeiras, a depender do resultado das discussões junto à CVM.

De qualquer forma, destaca-se que a eventual reversão dos aprimoramentos implementados (ou a manutenção da política contábil de mensuração dos CRAs e dos CRIs pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes) não causa e não causará impacto ao valor patrimonial das cotas, tampouco implica em qualquer alteração (redução ou aumento) no lucro base de distribuição já apurado ou a ser apurado pelo Fundo.

Na presente data, o assunto em questão encontra-se sob análise da CVM, sendo certo que a Administradora adotará de forma integral as medidas administrativas estabelecidas pela CVM para pacificação do tema.

Nesse contexto, até a data de apresentação dessas demonstrações financeiras, não houve impacto para o Fundo em decorrência do assunto acima mencionado.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável