

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 2022

Informações Essenciais – Oferta Primária de Cotas da 1ª Emissão do KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

| | | |
|-----------------|--|---|
| Risco de | <input checked="" type="checkbox"/> perda do principal | O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais Investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto. |
| | <input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada | N/A |
| | <input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez | A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> produto complexo | A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto. |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
|-----------------------------------|---|---|
| A. Valor Mobiliário | Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única. | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | Inicialmente, até 300.000.000 (trezentos milhões) (“ Cotas da 1ª Emissão ”). | Capa, Definições e Seção “2. Principais Características da Oferta” do Prospecto |
| a.2) Preço unitário | R\$ 1,00 (um real) | Capa, Definições e Seção “2. Principais Características da Oferta” do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2) | Inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“ Volume Total da Oferta ”). | Capa, Definições e Seção “2. Principais Características da Oferta” do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar | N/A | N/A |
| a.5) Lote adicional | Sim, até 25%, ou seja, até 75.000.000 (setenta e cinco milhões) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais). | Capa, Definições e Seção “2. Principais Características da Oferta” do Prospecto |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
|-----------------------------------|--|---|
| Qual mercado de negociação? | B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – MERCADO DE BOLSA | Seção “2. Principais Características da Oferta” do Prospecto |
| Código de negociação | KRES11 | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações | | |
| Emissor | KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA , em classe e série únicas. | Capa do Prospecto |
| Administrador | INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 62.418.140/0001-31 (www.intrag.com.br) | Capa, Definições e Seção “ 14. Identificação das Pessoas Envolvidas” do Prospecto |
| Gestor | KINEA INVESTIMENTOS LTDA. CNPJ nº 08.604.187/0001-44 (www.kinea.com.br) | Capa, Definições e Seção 14. Identificação das Pessoas Envolvidas” do Prospecto |

| 2. Propósito da Oferta | | Mais informações |
|--|---|---|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Os recursos captados no âmbito da Oferta, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos e de Ativos de Liquidez, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, e ao pagamento dos Encargos do Fundo. | Seção “3. Destinação dos Recursos” do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo | | Mais informações |
|--------------------------------------|--|---|
| Informações sobre o Gestor | O Gestor foi constituído em 18/10/2007 pelo Itaú Unibanco e pelos sócios executivos da Kinea, como empresa especializada na gestão de investimentos alternativos (Hedge Funds, Private Equity, Fundos de Investimento Imobiliário, FIAGRO), transformando-se em uma plataforma independente de gestão de recursos e especializada em investimentos específicos. O Itaú Unibanco é detentor de 80% das cotas do Gestor, sendo que as demais cotas da Kinea são detidas por sócios executivos da Kinea que atuam diretamente na gestão dos fundos. Até o final de janeiro de 2024 a Kinea contava com fundos que totalizavam R\$ 133 bilhões de patrimônio líquido. | Seção “15. Informações Adicionais” do Prospecto |
| Informações sobre o Administrador | O Administrador é controlado diretamente pelo Itaú Unibanco S.A., que detém 99,99% das cotas representativas do seu capital social e integra um dos maiores grupos na administração de fundos de investimento no País. O Administrador oferece serviços de administração fiduciária visando atender às necessidades de controle e acompanhamento da gestão própria ou terceirizada de seus clientes. Estes serviços compreendem a administração legal de fundos de investimento, incluindo as atividades de supervisão, monitoramento e controle da adequação dos investimentos e aplicações aos limites estabelecidos na legislação aplicável e normas e diretrizes fixadas na política de investimento. | Seção “15. Informações Adicionais” do Prospecto |

| Sumário dos principais riscos do fundo | Probabilidade | Impacto financeiro |
|--|---|---|
| 1. Risco de Não Concretização da Oferta. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, não ocorrerá a concretização da Oferta e o Administrador irá devolver o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, podendo as ordens de subscrição de pessoas vinculadas vir a ser canceladas, conforme prevê o Prospecto. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 2. Risco de Vacância. A rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, diante de recebimento de montante menor de receitas decorrentes de locação. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 3. Risco relativo à concentração e pulverização. É possível que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 4. Riscos de Mercado. É possível a variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo, considerando, dentre outros, flutuações de preço, inflação, deflação ou alteração da taxa de juros, podendo, em caso de queda, afetar o patrimônio líquido do Fundo negativamente. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| 5. Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento. O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do Fundo. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |

| 4. Principais Informações sobre o valor mobiliário | | Mais informações |
|--|--|---|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento | | |
| Principais características | (i) As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do fundo; (ii) As Cotas serão emitidas em classe única; (iii) Cada Cota corresponderá a um voto em assembleias; e (iv) O Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas. | Seção 2. "Principais Características da Oferta" do Prospecto |
| Prazo de duração do Fundo | 6 (seis) anos, sem prejuízo de eventual prorrogação, e enquanto vigorarem direitos e/ou obrigações do Fundo decorrentes do processo de desinvestimento dos Ativos do Fundo | Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto |
| Restrições à livre negociação | As Cotas da 1ª Emissão somente passarão a ser livremente negociadas após o prazo de 35 (trinta e cinco) meses contados da primeira integralização de capital no Fundo e/ou até encerradas todas as Chamadas de Capital, a critério do Gestor, observada a necessidade de divulgação de formulário eletrônico de liberação para negociação e autorização da B3 para o início das negociações, livremente negociadas entre qualificados. | Seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais informações |
|---|---|--|
| Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo) | <input type="checkbox"/> Investidores Profissionais/ <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados/ <input type="checkbox"/> Público em geral | Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais informações |
|---|---|---|
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | N/A | Seções "Definições" e "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas" |
| Qual o valor mínimo para investimento? | O valor mínimo que cada Investidor poderá subscrever e integralizar é equivalente a quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) Cotas da 1ª Emissão. | Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto |
| Como participar da Oferta? | O Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o termo de ciência de risco e adesão ao regulamento, boletim de subscrição e o compromisso de investimento, junto ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever, observando, ainda, o Valor Mínimo de Investimento. | Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto |
| Como será feito o rateio? | N/A | Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | N/A | Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da Oferta? | A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo. Eventual revogação deverá ser justificada e submetida à apreciação prévia da CVM. | Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto |
| Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20%. | Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | Administrador: https://www.intrag.com.br/intrag-pt/ Gestor: http://www.kinea.com.br Coordenador Líder: https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br B3: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ | Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto |
| Quem são os coordenadores da Oferta? | BANCO ITAÚ BBA S.A. | Capa e Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição | N/A | Capa e Seção "11. Contrato de Distribuição" do Prospecto |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços | Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto |
| Qual o período de reservas? | Início do Período de Subscrição: 04/03/2024; e Término do Período de Subscrição: 19/08/2024. | Seção "5. Cronograma" do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços? | 24/01/2024 | Seção "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas" do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais informações |
|--|---|---|
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | N/A | Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da Oferta? | Não ocorrerá liquidações no âmbito da Oferta, tão somente a subscrição durante o Período de Subscrição por cada um dos Investidores. | Seções "Definições", "2. Principais Características da Oferta" e "5. Cronograma" do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Na data de sua integralização, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Termo de Aceitação ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes. | Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto |
| Quando poderei negociar? | Após o Anúncio de Encerramento, encerramento do prazo de 35 (trinta e cinco) meses contados da primeira integralização e/ou até encerradas todas as Chamadas de Capital, a critério do Gestor, observada a necessidade do formulário eletrônico de liberação para negociação e autorização da B3. | Seções "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto |