

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 OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

ALERTAS		
Risco de	[x] 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.
	[x] responsabilidade ilimitada	O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade. O Cotista, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	[x] 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.
	[x] 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 7.700.000 (sete milhões e setecentas mil) (" Cotas da 1ª Emissão ").	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais), sendo que, no âmbito da 2ª Série, este valor será atualizado. Quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento da Taxa de Distribuição, equivalente a 2,35% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) por Cotas da 1ª Emissão subscritas.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 770.000.000,00 (setecentos e setenta 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 1.925.000 (um milhão e novecentas e vinte e cinco mil) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 192.500.000,00 (cento e noventa e dois milhões e quinhentos mil 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	KORE11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE , em classe única e em até duas séries.	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 setembro de 2023 a Kinea contava com fundos que totalizavam R\$ 108,1 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 a 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 ou cessão do uso do espaço.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Riscos Relativos a Diligência Jurídica. Os Imóveis, seus atuais proprietários e antecessores, seus negócios e atividades, serão objeto de auditoria legal, que poderá não ser concluída de forma satisfatória, ou ainda identificar ou não potenciais passivos que inviabilizem a aquisição de referidos ativos, podendo alterar à destinação de recursos.	<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 relativos as Condições do Compromisso de Venda e Compra dos Imóveis. O compromisso determina todas as principais condições comerciais e contratuais da aquisição da propriedade dos Imóveis pelo Fundo, e estipula, dentre outros, metodologias específicas de pagamento, que, quando não observadas, poderão impactar no Fundo e na Oferta.	<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. 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 type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" 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 de seu patrimônio; (ii) As Cotas serão emitidas em classe única; (iii) A cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas; 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	Indeterminado	Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Restrições à livre negociação	Após a publicação do Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3, pelo Formulário de Liberação para negociação de cotas, inexistirá restrições à revenda.	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 type="checkbox"/> Investidores Qualificados/ <input checked="" 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 10 (dez) Cotas da 1ª Emissão, totalizando R\$ 1.000,00 (mil reais).	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 e Termo de Aceitação ou Boletim de Subscrição, junto ao Coordenador Líder ou Participantes Especiais, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como será feito o rateio?	Caso exceda o percentual da Oferta Não Institucional, as Cotas da 1ª Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre Investidores Não Institucionais, inclusive as Pessoas Vinculadas.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Cada Instituição Participante Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s) comunicará a cada investidor da Oferta sobre o rateio realizado.	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/itautba-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?	O BANCO ITAÚ BBA S.A.	Capa e Seção "15. Informações Adicionais" do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem da colocação das Cotas da 1ª Emissão, junto a 1ª Série, efetuando esforços de colocação junto aos Investidores, via Termo de Adesão.	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?	Período de Coleta de Intenções de Investimentos, no âmbito da 1ª Série: 01/11/2023 a 27/11/2023; Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série: 05/12/2023 a 14/05/2024.	Seção "5. Cronograma" do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Qual a data da fixação de preços?	22/11/2023	Seção "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas" do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	29/11/2023	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Qual a data da liquidação da Oferta?	Liquidação da 1ª Série: 01/12/2023. Liquidação da 2ª Série: 05/12/2023 a 14/05/2024, conforme existam Cotas da 1ª Emissão disponíveis.	Seções "Definições", "2. Principais Características da Oferta" e "5. Cronograma" do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva Data de Liquidação	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, conforme datas informadas no Formulário de Liberação para negociação das cotas.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto