

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

KINEA OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.643.353/0001-20

ADMINISTRADO POR

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NO MONTANTE DE ATÉ

R\$ 160.000.000,00

(cento e sessenta milhões de reais)

Código ISIN nº BRKOIMCTF006

Código de Negociação: KOIM11

Classificação ANBIMA: Tijolo desenvolvimento | Gestão ativa | Logística

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/048, em 12 de fevereiro de 2026

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

O **KINEA OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 63.643.353/0001-20 ("**Fundo**"), administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 ("**Administrador**"), e gerido pelo **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("**Gestor**", e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, "**Ofertantes**") e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima fechada, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 160**"), comunicam o início, na presente data, da oferta pública primária de até 16.000.000 (dezesesseis milhões) em classe e série única, nominativas e escriturais, da 1ª emissão do Fundo ("**Cotas**"), pelo valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) ("**Valor da Cota da 1ª Emissão**"), que será corrigido conforme o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão (conforme definido no Prospecto), perfazendo o montante de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) ("**Volume Total da Oferta**"), observado que: o volume inicial total das Cotas, respeitado sempre o limite do Volume Inicial da Oferta, não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta, as Cotas Adicionais, bem como a Taxa de Distribuição, a serem realizadas nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 175**").

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões), representado por 8.000.000 (oito milhões) de Cotas, desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionadas na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Cotas 1ª Emissão cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento ("**Volume Mínimo da Oferta**").

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão optar por distribuir um volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade máxima de Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando o Valor da Cota da 1ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas Adicionais**").

A Oferta será submetida ao rito de registro automático, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução CVM nº 175, não sendo considerada, para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme definida no Prospecto), observado que as subscrições pelos Investidores observarão o Cronograma Estimativo da Oferta indicado abaixo.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo ("**Regulamento**") e no "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto**").

II. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO E À LÂMINA DA OFERTA

O Anúncio de Início, o Prospecto e a Lâmina estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3:

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, São Paulo – SP

Website: <https://www.intrag.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste *website* clicar em “Documentos”, selecionar o filtro “Ofertas em Andamento”, buscar por “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**” e então localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início, neste *website* clicar em “Documentos”, selecionar o filtro “Ofertas em Andamento”, buscar por “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**” e então localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste *website* clicar em “Documentos”, selecionar o filtro “Ofertas em Andamento”, buscar por “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**”, e então localizar a Lâmina.

- **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, São Paulo – SP

Website: <http://www.kinea.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste *website*, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários Tijolo” e clicar em “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**”, e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste *website*, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários Tijolo” e clicar em “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste *website*, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários Tijolo” e clicar em “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**”, e, então, localizar a “Lâmina”.

- **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, São Paulo - SP

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas>

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em “ver mais”, acessar “Fil Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2025” e, depois “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**” e, então, localizar o respectivo documento.

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar o Prospecto, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2025 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**”, e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2025 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2025 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**”, e, então, localizar a “Lâmina”.

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo – SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar o Prospecto, neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**” e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**” e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “**Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**” e, então, localizar a “Lâmina”.

III. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

IV. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 12 DE FEVEREIRO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/048.

V. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado do Prospecto Preliminar e da Lâmina	17/11/2025
2.	Início das Apresentações a potenciais Investidores (Roadshow)	18/11/2025
3.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de 1ª Modificação da Oferta e do Prospecto Preliminar	11/02/2026
4.	Concessão do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina	12/02/2026
5.	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/02/2026
6.	Término do Período de Coleta de Intenções de Investimento	06/08/2026
7.	Data para realização do Procedimento de Alocação das Cotas ⁽³⁾	07/08/2026
8.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	10/08/2026

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽³⁾ A DATA DESTE EVENTO PODERÁ SER ALTERADA E INFORMADA AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 2 (DOIS) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA, SEM QUE TAL MUDANÇA SEJA CONSIDERADA UMA MODIFICAÇÃO DA OFERTA, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER, O ADMINISTRADOR E O GESTOR.

VI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

A data deste Anúncio de Início é 12 de fevereiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



ESCRITURADOR



GESTOR



CUSTODIANTE

