

LÂMINA DA OFERTA

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

KINEA OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS 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	[x] perda do principal	Seção 4. do Prospecto
	[x] atividades de construção	Seção 4. do Prospecto
	[x] inadimplemento dos compromissos de investimento	Seção 4. do Prospecto
	[x] variações em função do comportamento da economia	Seção 4. do Prospecto
	[x] falta de liquidez	Seção 4. do Prospecto
	[x] produto complexo	Seção 4. do Prospecto

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
A. Valor Mobiliário		Seção do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Serão emitidas, inicialmente, até 16.000.000 (dezesesseis milhões) Cotas da 1ª Emissão, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em até 4.000.000 (quatro milhões) Cotas da 1ª Emissão, em virtude da emissão das Cotas Adicionais.	Capa, Definições, Seção "2. Principais Características da Oferta"
a.2) Preço unitário	Será de, inicialmente, R\$ 10,00 ("Valor da Cota da 1ª Emissão").	Capa, Definições, Seção "2. Principais Características da Oferta"
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	Até 16.000.000 (dezesesseis milhões) cotas em classe e série única, nominativas e escriturais, da 1ª emissão do Fundo, pelo valor unitário de R\$ 10,00, perfazendo o montante de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) ("Volume Total da Oferta"), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, a Taxa de Distribuição e as Cotas Adicionais.	Capa, Definições, Seção "2. Principais Características da Oferta" e Seção "11. Contrato de Distribuição"
a.4) Lote suplementar	N/A	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%, ou seja, até 4.000.000 (quatro milhões) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Cotas Adicionais").	Capa, Definições, Seção "2. Principais Características da Oferta"
Qual mercado de negociação?	[x] B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Mercado de Bolsa [] não será negociado em mercado organizado	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Código de negociação	Cotas: KOIM11	Capa do Prospecto

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
B. Outras Informações		
Emissor	Kinea Oportunidades Imobiliárias Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, em classe única e sem subclasse.	Capa
Administrador	INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 62.418.140/0001-31 (www.intrag.com.br)	Capa, Definições, Seção "13. Identificação das Pessoas Envolvidas"
Gestor	KINEA INVESTIMENTOS LTDA. CNPJ nº 08.604.187/0001-44 (www.kinea.com.br)	Capa, Definições, Seção "13. Identificação das Pessoas Envolvidas"

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos que serão captados com a presente Oferta não possuem destinação específica, salvo pelas Operações (conforme definidas no Prospecto), podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Ativos Alvo do Fundo que sejam compatíveis com a política de investimentos do Fundo, de forma ativa e discricionária pela Gestora ou pela Administradora, sob recomendação da Gestora.	Seção "3. Destinação dos Recursos"

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, especializada na gestão de investimentos alternativos (<i>Hedge Funds</i> , <i>Private Equity</i> , 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/2025, a Kinea contava com mais de 200 colaboradores diretos e fundos que totalizavam R\$ 136.9bilhões de patrimônio líquido.	Seção "16. Sumário do Fundo"
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 "16. Sumário do Fundo"

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Riscos de Não Realização do Investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco de Inexistência de Ativo Alvo Específico: A rentabilidade do Fundo depende do êxito da Política de Investimento, envolvendo ativos de rentabilidade variável. O retorno ao cotista resulta da compra e venda e do sucesso dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos com parceiros, cuja comercialização determina o pagamento desses ativos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco de Não Concretização da Oferta e de Cancelamento de Ordens Condicionadas e de Pessoas Vinculadas: Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido os Investidores que tenham adquirido Cotas poderão eventualmente receber um valor inferior àquele integralizado, o que poderá resultar em prejuízo financeiro para o Investidor.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco das Atividades de Construção: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários envolve riscos da construção, que podem afetar seus resultados, como: atrasos na obtenção de licenças, atrasos na conclusão das obras e custos adicionais de manutenção, podendo comprometer prazos, orçamento e a rentabilidade do empreendimento.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco de Liquidez Reduzida das Cotas: As cotas podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário, considerando que sua negociação está restrita a investidores qualificados. Esse cenário pode dificultar a venda das cotas ao preço desejado ou no momento pretendido, especialmente em situações de baixa demanda ou condições adversas de mercado.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Oferta primária de cotas de emissão do KINEA OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , a ser realizada conforme o Plano de Distribuição da Oferta adotado em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 160.	Seção 2. "Principais Características da Oferta"
Prazo de duração do fundo	☐ indeterminado. ☒ determinado: prazo de duração de 7 (sete) anos, a contar da primeira integralização de Cotas do Fundo, sem prejuízo prorrogação por 2 (dois) anos, nos termos do Regulamento.	Seção "16. Sumário do Fundo"
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após decorridos 60 (sessenta) meses contados da primeira integralização da 1ª Emissão e/ou até encerradas todas as Chamadas de Capital, a critério do Gestor, nos termos do Regulamento e do Prospecto ("Lock-Up"). ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. ☐ parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta"

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais / ☒ Investidores Qualificados / ☐ Público em geral	Seção "8. Outras Características da Oferta"
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever e integralizar, ao longo das Chamadas de Capital, (i) no mínimo, 30.000 (trinta mil) Cotas; e (ii) no máximo 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas.	Capa, Definições, Seção "2. Principais Características da Oferta" e Seção "8. Outras Características da Oferta"
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.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Como será feito o rateio?	N/A	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A	N/A
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"
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção "17. Tributação"
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador: https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos Gestor: http://www.kinea.com.br Coordenador Líder: www.itaubba-pt.com.br 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"
Quem são os coordenadores da oferta?	○ ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.	Capa e Seção "14. Sumário do Fundo"
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção "8. Outras Características da Oferta"
Qual o período de reservas?	Início do Período de Subscrição: 27/02/2026. Término do Período de Subscrição: 06/08/2026.	Seção "5. Cronograma"
Qual a data da fixação de preços?	A data de divulgação do Anúncio de Início.	Seção "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas"
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	07/08/2026.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Qual a data da liquidação da Oferta?	N/A	Seções "Definições", "2. Principais Características da Oferta" e "5. Cronograma"
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data de sua integralização.	Seção "2. Principais Características da Oferta"
Quando poderei negociar?	Após o Anúncio de Encerramento e do <i>Lock-Up</i> e/ou encerramento das Chamadas de Capital, 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"



COORDENADOR LÍDER



ESCRITURADOR

ItaúCorretora

ADMINISTRADOR



GESTOR



CUSTODIANTE

