KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FII

(KNPL11)

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA
DE COTAS DO KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FII

Volume da Oferta

R$ 1.946.380.000,00

(um bilhão novecentos e quarenta e seis milhões, trezentos e oitenta mil reais)

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Administrador, Gestor e Coordenador Líder

Intrag Administração Fiduciária | Kinea uma empresa itaú | itaú BBA

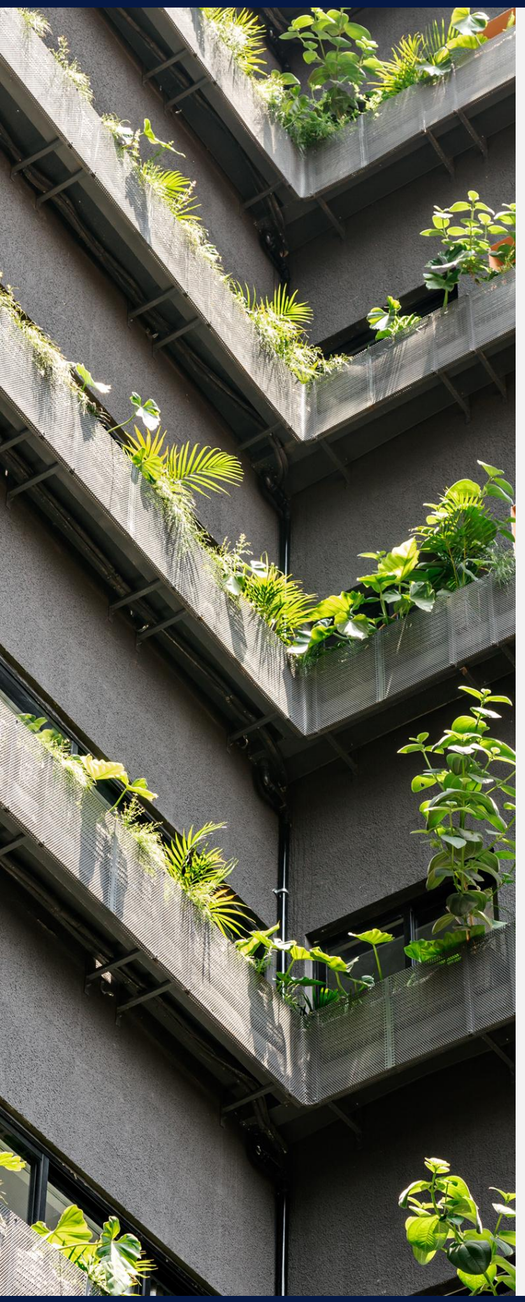
Imagem ilustrativa



Kinea

uma empresa itaú

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.



DISCLAIMER

Este material publicitário foi preparado pela Kinea Investimentos Ltda., na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), em conjunto com o **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.,** na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão do **KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Material Publicitário", "Oferta", "Cotas da 1ª Emissão" e "Fundo", respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos ("Resolução CVM 160"). As Cotas da 1ª Emissão, serão distribuídas pelo Coordenador Líder. É proibida qualquer reprodução ou distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio do Gestor e das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas).

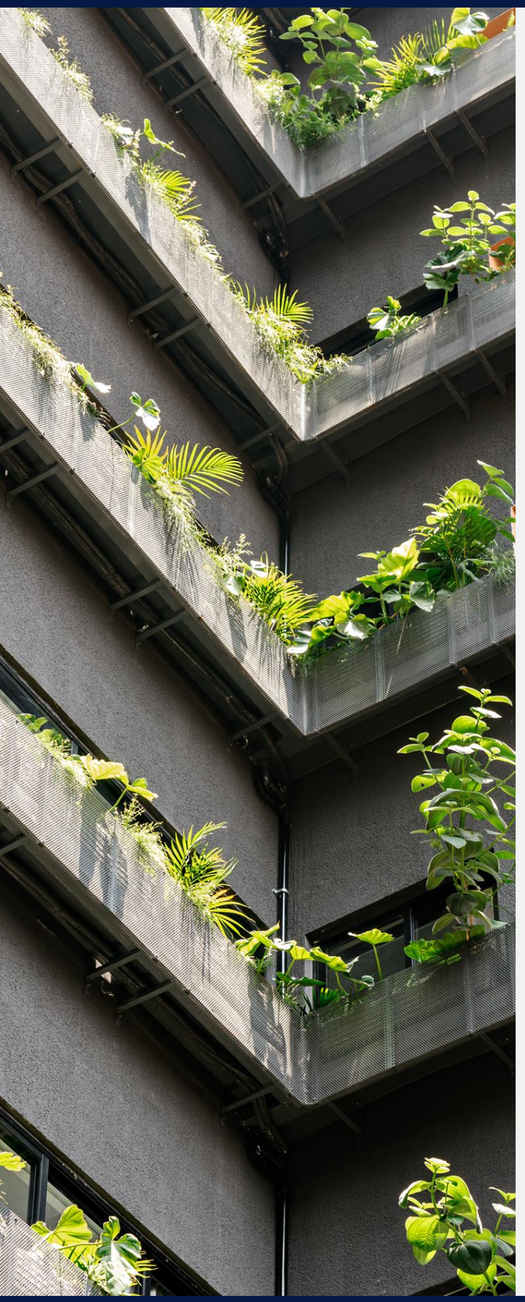
As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas da 1ª Emissão é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas da 1ª Emissão, objeto da Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, no prospecto da Oferta ("Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco", bem como o regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas da 1ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas da 1ª Emissão e não devem substituir a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material Publicitário, no Regulamento e/ou no Prospecto, conforme o caso.

ESTE DOCUMENTO É UM MATERIAL PUBLICITÁRIO E CONTÉM APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NÃO DEVENDO SER CONFUNDIDO COM O MESMO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO QUANTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

Kinea
uma empresa itaú



DISCLAIMER

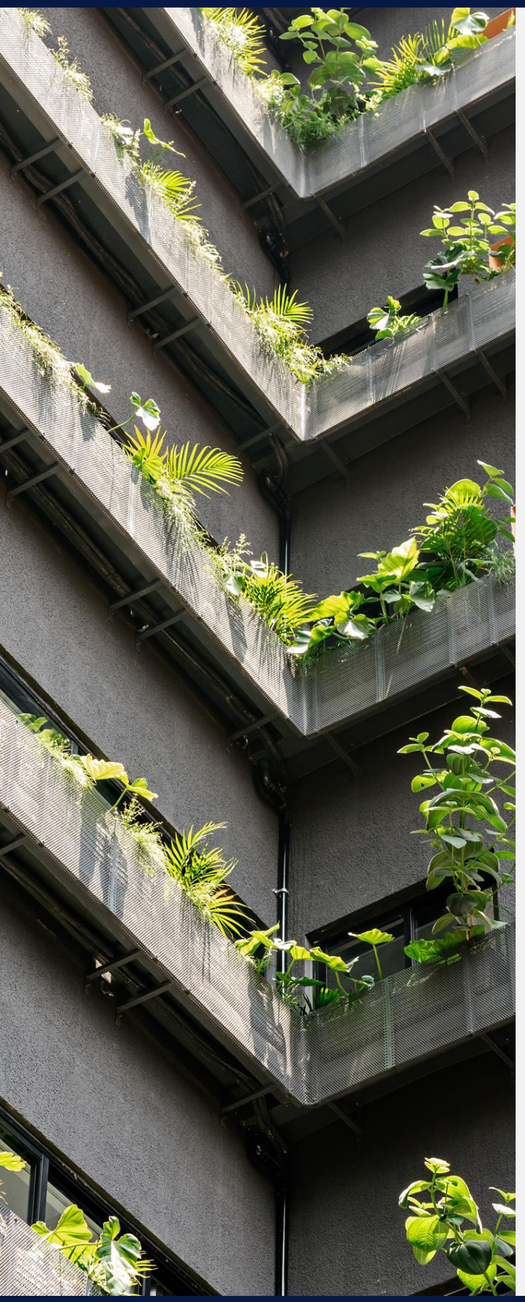
Este Material Publicitário é exclusivamente baseado nas informações disponibilizadas pelo Gestor até a data da disponibilização do Prospecto. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, o Coordenador Líder não têm ou terá qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

Outros termos e expressões contidos neste Material Publicitário que não tenham sido definidos neste disclaimer terão o significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme o caso. O Gestor e o Coordenador Líder, assim como seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas da 1ª Emissão e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.
O Prospecto está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Gestor, da **Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), do Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Esta apresentação contém declarações sobre eventos futuros que não são dados históricos. Essas considerações sobre eventos futuros incluem declarações, expressas ou implícitas, relativas às expectativas, estimativas, projeções, opiniões e crenças atuais do Gestor, assim como as premissas nas quais essas declarações se baseiam. Palavras como "acredita", "espera", "esforça", "antecipa", "pretende", "planeja", "estima", "projeta", "deveria" e "objetiva" e variações de tais palavras e palavras similares também identificam considerações sobre eventos futuros. Tais considerações se referem a eventos futuros e envolvem uma série de riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores, incluindo os que estão descritos neste Material Publicitário e, consequentemente, os resultados reais podem diferir substancialmente e nenhuma garantia é dada no sentido de que o Fundo irá atingir os retornos pretendidos para seus investimentos.

Kinea
uma empresa itaú



DISCLAIMER

Além disso, não pode haver garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que os fundos auferirão retornos semelhantes sobre tais investimentos.

O destinatário deve conduzir as suas próprias investigações e avaliações acerca das informações ora fornecidas. O destinatário deve consultar o seu próprio advogado, consultor de negócios e assessor tributário quanto aos aspectos jurídicos, comerciais, fiscais e afins relacionadas às informações contidas neste Material Publicitário. O destinatário é advertido a não confiar indevidamente em quaisquer considerações acerca de eventos futuros ou exemplos incluídos aqui. O Fundo não assume qualquer obrigação de atualizar considerações acerca de eventos futuros em decorrência de novas informações, eventos subsequentes ou quaisquer outras circunstâncias. Tais considerações referem-se unicamente à data em que foram originalmente feitas.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E O PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC"). A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO. FUNDOS DE INVESTIMENTOS NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FGC.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 27 DE MAIO DE 2026. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO. A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS" VIGENTE.

Kinea
uma empresa itaú

MULTIFAMILY RENDA RESIDENCIAL



Kinea e **Brookfield** se juntam para formar a maior plataforma residencial no Brasil

Gestão Profissional | Aliança entre duas protagonistas no setor

Kinea é a maior gestora de FII do Brasil + **Brookfield** uma das maiores investidoras globais

Kinea
uma empresa itaú

Kinea Investimentos
Gestora

Maior gestora de fundos imobiliários do Brasil.

Possui **R$150 Bilhões** sob gestão.

Já investiu em mais de **45 mil unidades residenciais** no Brasil.

Brookfield

Brookfield Properties
Consultora Imobiliária

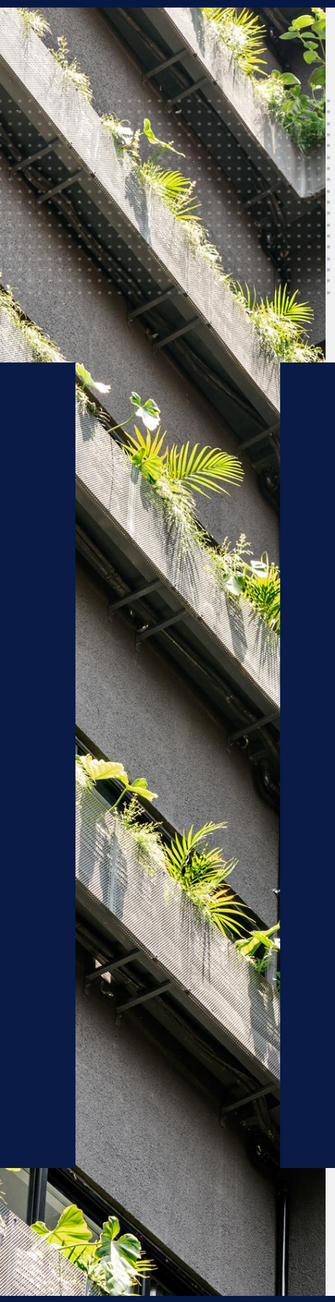
Uma das maiores investidoras globais no setor de real estate.

Mais de **125 anos de história e mais de US$ 1 trilhão** sob gestão.

Experiência de décadas em multifamily nos EUA, onde é uma das maiores proprietárias e gestoras do segmento.

Kinea
uma empresa itaú

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.



KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL
FUNDO IMOBILIÁRIO

Investimento isento em classe **sênior** de fundos imobiliários*.

Pagamento de rendimentos recorrentes[1] e retorno de

IPCA+8,75%a.a.

Líquido de Imposto e IR

Estrutura

Cota Sênior tem **prioridade no recebimento** de todos os rendimentos mitigando risco de não recebimento.

Segurança

Cota Sênior mantém o retorno de IPCA + 8,75%a.a. até um **limite de desconto de 43%** no valor de venda das premissas base.[1]

Rendimentos

Pagamento **de rendimentos mensais[1]**. A cota é ajustada pelo IPCA mensal

Investimento

Aquisição de **4.496 unidades** residenciais em **22 projetos.** Rendimentos decorrentes dos alugueis das unidades residenciais.

Prazo

5 anos, podendo ser prorrogado por até 2 períodos de um ano cada. Possibilidade de encerramento antecipado [2].

Devolução de Capital

Devolução total do investimento, após a venda dos ativos, corrigido pela variação do IPCA do período + distribuição do resultado adicional[3] (podendo atingir IPCA+9,75%a.a.)

As estruturas de subordinação e/ou classes seniores mencionadas referem-se exclusivamente às classes investidas pelo fundo, não havendo qualquer subordinação entre as cotas do fundo, exceto de forma indireta, por meio de sua exposição às classes investidas. [1] Retorno mensal estimado de 8,75%aa.; [2] Fundo investe em cotas sênior de determinados fundo imobiliários, este por sua vez é composto por 30% de cotas da Brookfield. [2]Poderá ser encerrando antes de 5 anos, conforme fatores de risco e estudo de viabilidade.[3] Resultado atinge quando a cota júnior atingir IPCA+20%aa.

Kinea
uma empresa itaú

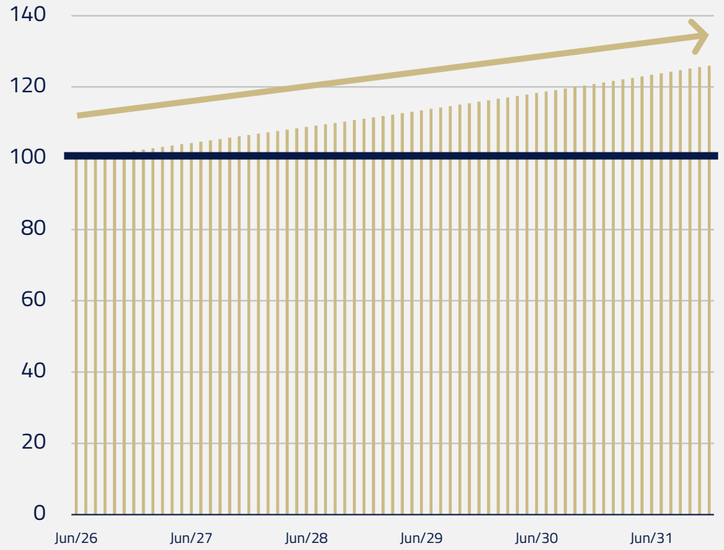
RENTABILIDADE

FLUXO DE PAGAMENTOS MENSAL E CORRIGIDO PELA INFLAÇÃO

01 **A Cota Sênior se valoriza ao longo do tempo, com ajuste mensal pelo IPCA.**

Reajuste Mensal Cota Sênior (R$/cota)

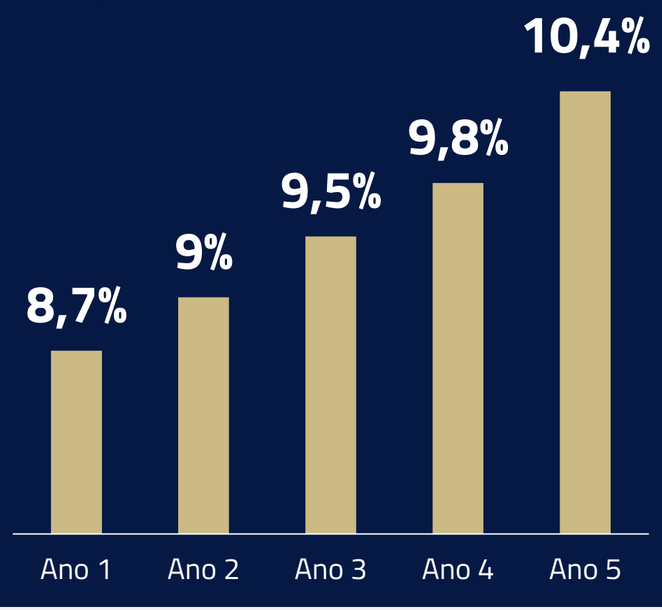
Valor Patrimonial Valoriza com IPCA



02 **Como a cota patrimonial das Classes Investidas é corrigida pela inflação, os dividendos nominais aumentam ao longo do tempo.**

Dividendo Pago Mensalmente (DY)[1]

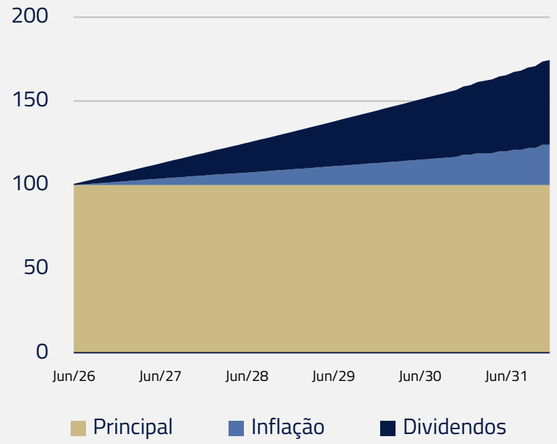
Representa 8,75% a.a[1].



03 **Investidor por meio da classe investida poderá receber 8,75% a.a. em dividendos mensais.**

Ao final, o principal e o IPCA acumulados são pagos aos cotistas, com um potencial de resultado adicional da venda do imóvel, elevando a remuneração total para até IPCA + 9,75% a.a.

Devolução do capital a partir do 5º ano: Principal + IPCA Acumulado. Dividendos Pagos Mensalmente[1]



[1]O investimento nas classes investidas envolve mecanismos de subordinação e/ou existência de classes seniores, os quais recaem exclusivamente sobre as respectivas classes investidas, nos termos de seus documentos constitutivos. o presente fundo não possui estrutura própria de subordinação entre suas cotas, sendo eventual exposição a tais mecanismos verificada apenas de forma indireta, por meio dos investimentos realizados nas classes investidas. [1]o investimento nas classes investidas envolve mecanismos de subordinação e/ou existência de classes seniores, os quais recaem exclusivamente sobre as respectivas classes investidas, nos termos de seus documentos constitutivos. o presente fundo não possui estrutura própria de subordinação entre suas cotas, sendo eventual exposição a tais mecanismos verificada apenas de forma indireta, por meio dos investimentos realizados nas classes investidas

Kinea
uma empresa itaú

Como funciona **A SENIORIDADE?**[1]

Todo recurso que entra no fundo é primeiramente destinado a **Cota Sênior**.

Apenas após satisfazer as obrigações com a **Cota Sênior** o recurso é destinado para a **Cota Júnior.**

70%

1º ▶▶▶ 2º

30%

COTA SÊNIOR

R$1,9bi
Investidores do KNPL11

COTA JÚNIOR

R$816M
Brookfield



Investidor é protegido pelo **fluxo prioritário de recurso**, inclusive no desinvestimento/ venda dos ativos.

Kinea
uma empresa itaú

[1]O investimento nas classes investidas envolve mecanismos de subordinação e/ou existência de classes seniores, os quais recaem exclusivamente sobre as respectivas classes investidas, nos termos de seus documentos constitutivos. o presente fundo não possui estrutura própria de subordinação entre suas cotas, sendo eventual exposição a tais mecanismos verificada apenas de forma indireta, por meio dos investimentos realizados nas classes investidas



COTA SÊNIOR

Rendimentos decorrentes dos aluguéis das unidades residenciais

[1]O investimento nas classes investidas envolve mecanismos de subordinação e/ou existência de classes seniores, os quais recaem exclusivamente sobre as respectivas classes investidas, nos termos de seus documentos constitutivos. O presente fundo não possui estrutura própria de subordinação entre suas cotas, sendo eventual exposição a tais mecanismos verificada apenas de forma indireta, por meio dos investimentos realizados nas classes investidas

Portfólio Alvo

R$2,7bi
em Imóveis Residenciais

22 empreendimentos
- 15 operacionais
- 4 em início de operação
- 3 em construção

38 torres residenciais

+4,5mil unidades residenciais

+90% alugados

70% apartamentos de 2 dormitórios

8 Cidades — **6** Estados

Mecanismos adicionais de proteção

- Cash Collateral de **R$150 milhões**
- Fundos de **reserva**
- **Garantias adicionais** para obras em andamento

Garantia Real, não há alavancagem.

Kinea
uma empresa itaú



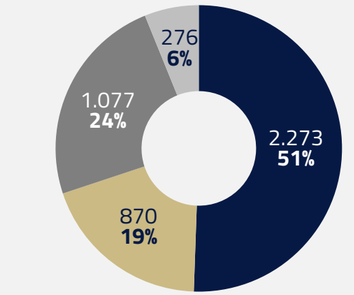
PORTFÓLIO ALVO

Diversificação estratégica – Propriedade de 100% das unidades[1]

22 Projetos
(38 Torres)

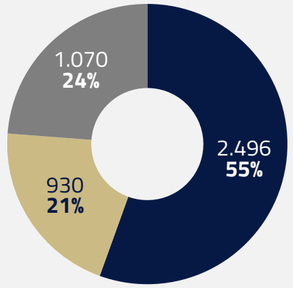
4.496 Unidades
(199.299 m² ABL)

Unidades por Faixa



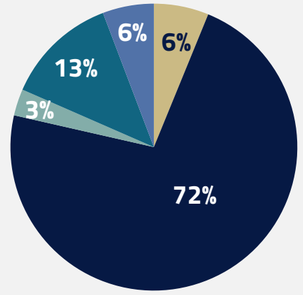
Popular
Classe Média
Classe Média Alta
Alto Padrão

Unidades por Estágio



Operacional (15 projetos)
Em Início Operação (4 projetos)
Em Construção (3 projetos)

% de Receita Líquida Por Estado



Minas Gerais
São Paulo
Bahia
Rio Grande do Sul
Parana
Rio de Janeiro

Portfólio em **8 Cidades (5 Capitais)** e **6 Estados**



Esse portfólio representa **25% do mercado** de Multifamily do Brasil

Portfólio Alvo da Oferta, podendo sofrer variações conforme captação e diligência. [1] Classes Investidas possuirá propriedade de até 100% das unidades, o projeto Uma PCD possui 92% da propriedade. Dados conforme ev.

Kinea
uma empresa itaú

DESINVESTIMENTO

Colchão de Segurança e Flexibilidade de Estratégia de Saída

Mercado residencial **com múltiplas estratégias de saída**, mitigando risco de desinvestimento.

Venda da **totalidade** dos projetos no fundo para **investidor único**

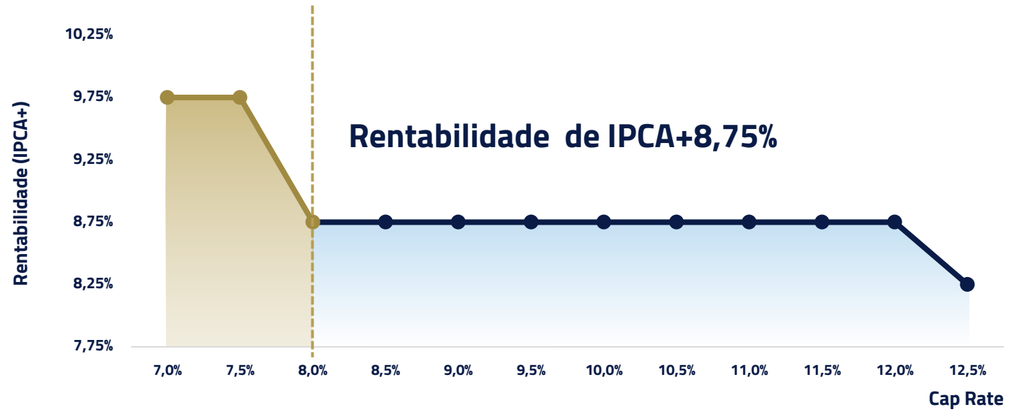
Venda **individual** dos empreendimentos para **investidores**

Venda **pulverizada** das unidades

Recurso da venda é **prioritário para quitação do saldo da Cota Sênior**

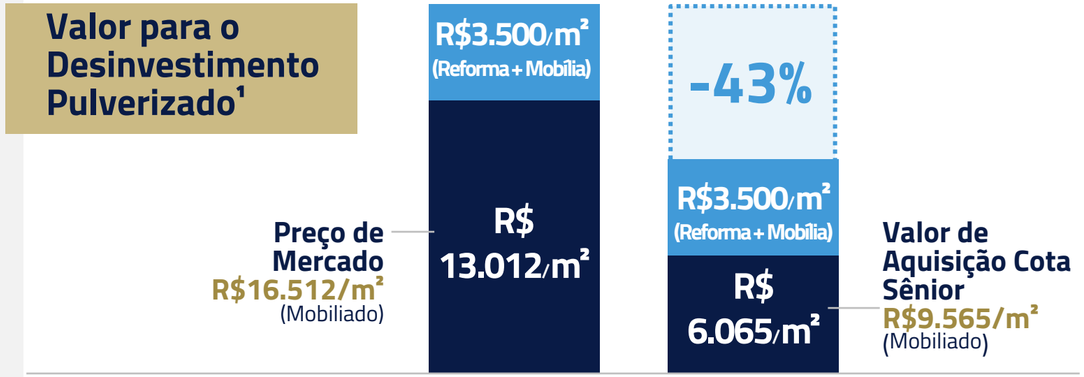
Portfólio do fundo **não possui unidades com restrição de uso** como HIS/HMP

Desinvestimento para Renda



Rentabilidade da Subclasse A se mantém em qualquer **cap rate inferior a 12,0%** na venda do ativo[2].

Valor para o Desinvestimento Pulverizado[1]



Possibilidade de venda do portfólio a mercado com **desconto de 43%**, preservando a rentabilidade.

As unidades do Portfólio são mobiliadas.

Kinea
uma empresa itaú

[1] Valores na data de venda na data de hoje, considera atualizado por IPCA, mobília é diferente em cada projeto. Cap Rate calcula não considera os custos de vacância e do Fundo Classe, a área vaga esta precificada a 50% do preço de venda. a rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas

Visão Geral

Fundo:
Kinea Plataforma Residencial FII - Feeder

Gestor:
Kinea Investimentos

Consultor Imobiliário do Master:
Brookfield

Tipo de Fundo:
Fundo de Investimento imobiliário

Ambiente de Negociação:
B3 com Lock-up e será negociado em balcão organizado (CETIP) em até 3,5 anos

Administração:
Intrag

Prazo:
5 anos prorrogáveis por mais 2 (dois) adicionais. Possibilidade de encerramento antecipado.[1]

Condições

Preço de Emissão:
R$100,5

Investimento Mínimo:
R$ 1.005,00 - 10 Cotas

Público Alvo:
Investidores Qualificados

Volume da Oferta:
R$ 1.946.380.000

Volume Mínimo:
R$ 465.000.000

Custo de Distribuição:
0,5%

Remuneração até o Encerramento da Oferta:
85% do DI sobre o valor da cota, sem considerar a taxa de distribuição

[1]Poderá ser encerrando antes de 5 anos, conforme fatores de risco e estudo de viabilidade.



Fale com um especialista



Q&A

Perguntas e Respostas

Em relação as Classes Investidas



O que acontece se, ao final do prazo (ano 5), os ativos não forem vendidos?

O fundo conta com o prazo de desinvestimento de esforço organizado de venda dos ativos e até a possibilidade de venda pulverizada das unidades residenciais.

Ainda, a estrutura garante alternativas de saída dos cotistas Sênior mesmo em cenários adversos.

O dividend yield será corrigido pelo IPCA ao longo do prazo?

Sim. O fundo paga 8,75% a.a. mensalmente sobre o valor corrigido da cota. O IPCA acumula ao valor patrimonial da Cota Sênior é amortizado junto com o principal no vencimento.

O investidor recebe renda mensal crescente em termos nominais e recupera o IPCA integral no resgate.

Como funciona a venda das cotas no mercado secundário?

As cotas serão listadas na B3 e contarão com lock-up para negociação durante até 3,5 anos. O fundo será tombado para CETIP ao longo do caminho.

Não há liquidez garantida em mercado secundário.

O principal mecanismo de saída é o processo de venda organizada dos portfolio até o final do prazo.

A aquisição prevê alavancagem, seller finance ou obrigações futuras de capital?

Nao há alavancagem financeira no fundo. Os ativos foram adquiridos com capital das Cotas Sêniores e Cotas Subordinadas que atuam como capital first-loss.

As Cotas Sênior não assumem chamadas de capital futuras.

Quais as necessidades de CAPEX e manutenção nos ativos? Como são cobertas?

O fundo mantém uma reserva equivalente ao valor histórico gasto com manutenção, além de uma obrigatoriedade da Brookfield em realizar a suas custas a manutenção dos ativos, sem impacto sobre o dividendo das Cotas Sênior.

Como funciona a cascata de distribuição entre Cotas Sênior e Subordinadas?

Ordem: (i) custos do fundo; (ii) dividendos das Cotas Sênior (8,75% a.a.); (iii) dividendos das Cotas Subordinadas; (iv) amortização do principal + IPCA das Cotas Sênior; (v) distribuição para as Cotas Subordinadas Brookfield.

Retorno adicional de ate 100 bps adicionais para a Cota Senior se o retorno do portfolio superar as metas base, chegando em IPCA+9,75% a.a.

Poderá ocorrer a venda dos ativos antes dos 5 anos previstos?

Sim, todavia há diversas regras de vendas, destinação prioritária para quitação da posição do cotista sênior e proteções com algumas penalidades conforme o momento da venda.

Qual o risco de vacância e como o fundo esta protegido?

A estrutura operacional conta com gestão profissional e uma price engine que maximiza ocupação via ajustes de preço de locação, além de contar com um amplo portfólio e diversificado, que em conjunto minimizam os riscos de vacância.

Possui ainda uma renda máxima garantida de garantia Brookfield.

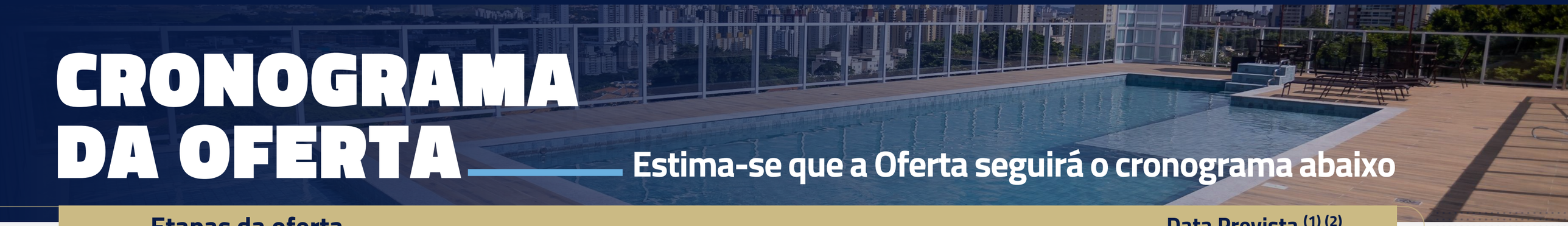
Kinea

uma empresa itaú

Cronograma

Kinea
uma empresa itaú

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.



CRONOGRAMA DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo

	Etapas da oferta	Data Prevista (1) (2)
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Prospecto	29/05/2026
2	Início das Apresentações a potenciais Investidores (Roadshow)	01/06/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento na 1ª Série	09/06/2026
4	Término do Período de Coleta de Intenções de Investimento na 1ª Série[3]	08/07/2026
5	Procedimento de Alocação da 1ª Série[3]	09/07/2026
6	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série[3]	10/07/2026
7	Data de Liquidação da 1ª Série[3]	15/07/2026
8	Início do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	16/07/2026
9	Término previsto do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	16/11/2026
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	24/11/2026

DISCLAIMER

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes 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. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM N° 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**".

(2) A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

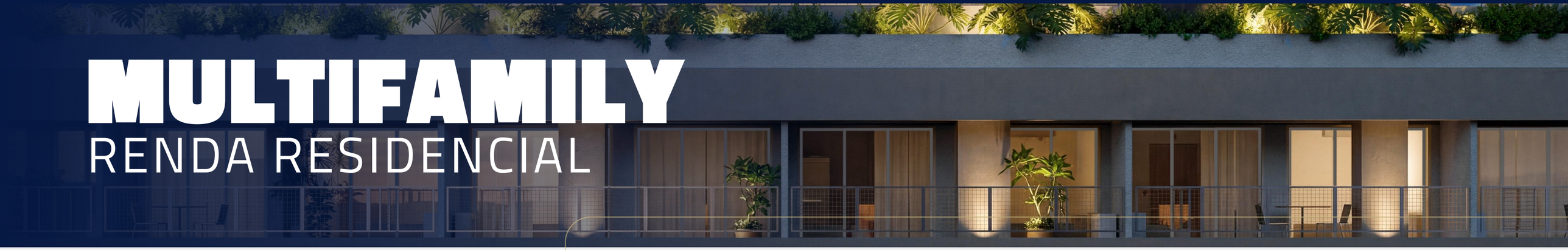
(3) A DATA DESTE EVENTO PODERÁ SER ALTERADA E INFORMADA AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 2 (DOIS) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA, SEM QUE TAL MUDANÇA SEJA CONSIDERADA UMA MODIFICAÇÃO DA OFERTA, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER, O ADMINISTRADOR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

Kinea uma empresa itaú

Anexos

Kinea
uma empresa itaú

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.



MULTIFAMILY
RENDA RESIDENCIAL

O QUE É O MULTIFAMILY

Prédios residenciais com **um único proprietário e 100% dedicados ao aluguel**, com unidades decoradas, prontas para morar e gestão profissional centralizada.

Os inquilinos são clientes

Os condomínios são comunidades

MERCADO EM EXPANSÃO

O maior segmento de investimento imobiliário americano, somente esse segmento representa

20% do mercado imobiliário americano

R$18 trilhões em investimento

A penetração ainda é muito baixa, apenas **0,03% das residências** são geridas de forma profissional, sendo que

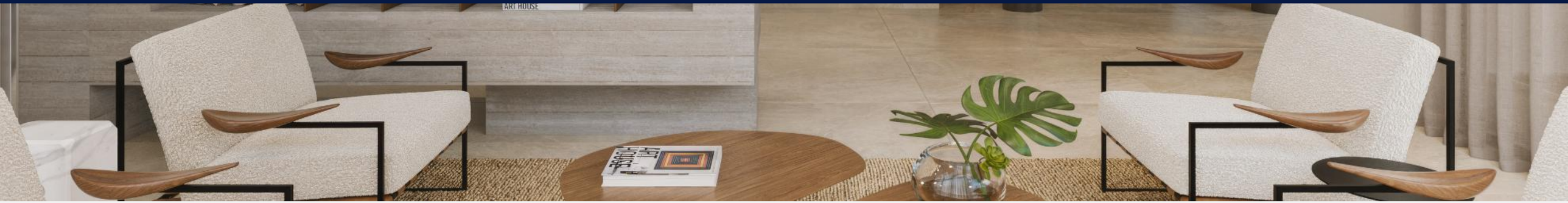
1 a cada 4 brasileiros moram de aluguel

Moradia é um bem de consumo essencial

Fontes, : IBGE, PNAD, Clarion Partners e Nareit

Kinea
uma empresa itaú

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.



VANTAGENS DA GESTÃO PROFISSIONAL

Deter 100% da propriedade com a **gestão centralizada** garante alinhamento de preços e elimina competição interna

Manutenção constante das unidades e do condomínio

Gestão profissional dos condomínios, refletindo em maior velocidade de locação e ganho de preço

Sistema de gestão totalmente **digitalizado**

Processo de contratação mais **ágil, simples e com menos fricção**

1. **Escolha apartamento**
2. **Visita ao imóvel**
3. **Análise de crédito**
4. **Contrato digital**
5. **Vistoria**
6. **Mudança**

Kinea
uma empresa itaú

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

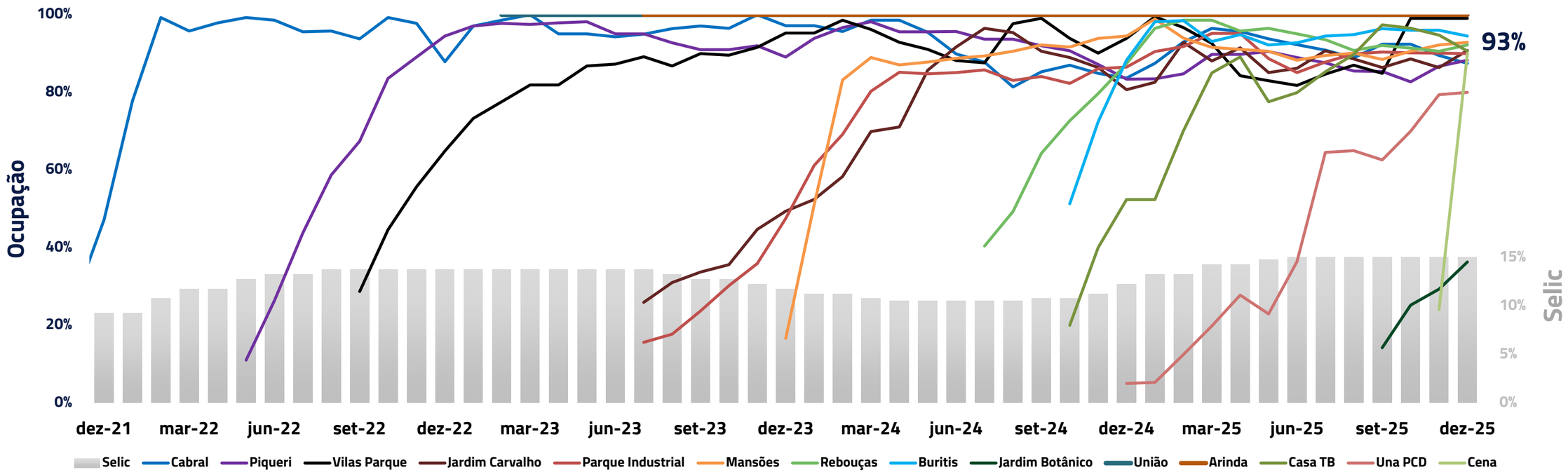
OCUPAÇÃO HISTÓRICA

Forte performance do portfólio do fundo

Base diversificada de inquilinos, sem concentração de risco, com contratos predominantemente de longo prazo

Ocupação estabilizada em 93%, com ramp-up em aproximadamente 6 meses após a entrega

Curvas de Absorção e Performance do Portfólio do Fundo



Fonte: Brookfield

Kinea
uma empresa itaú

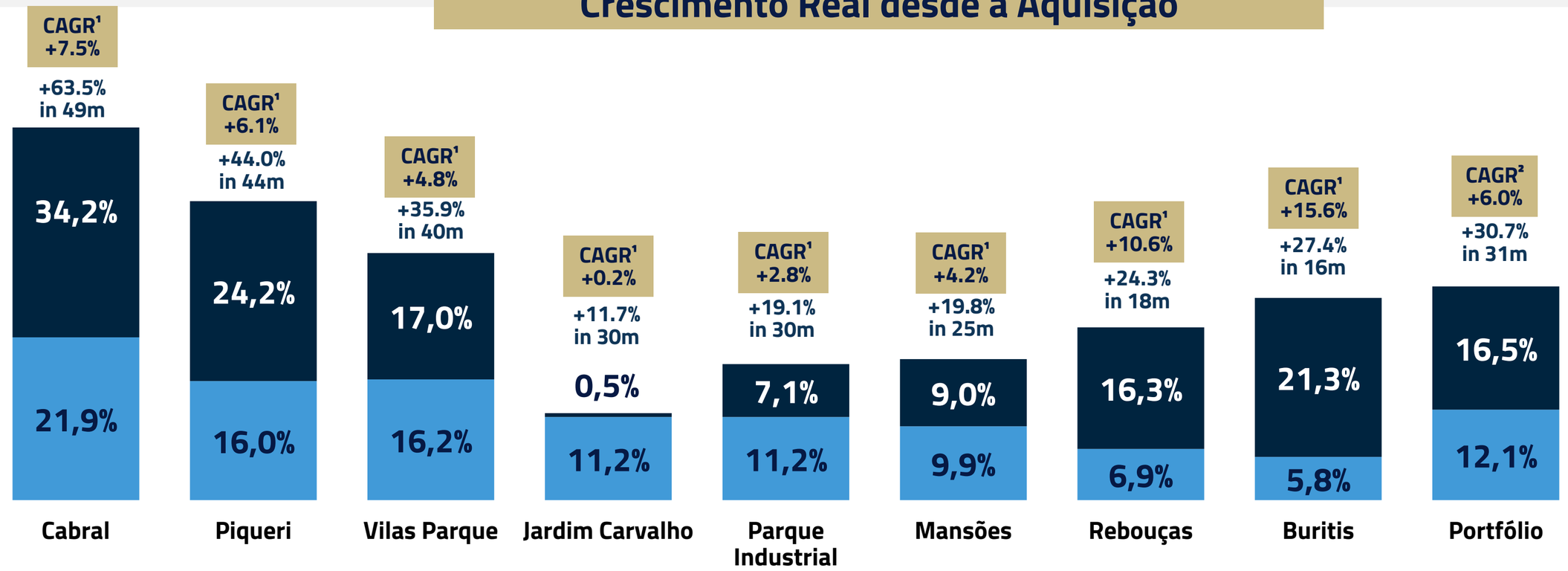
GANHO DE PREÇO HISTÓRICO

Forte performance do portfólio do fundo

O crescimento médio dos novos aluguéis no portfólio atingiu **30,7%** desde a entrega.

~+6% a.a. de crescimento real anual (CAGR) nos contratos, **acima da inflação.**

Crescimento Real desde a Aquisição



Fonte: Brookfield

Kinea
uma empresa itaú

¹Crescimento real anual. A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas

PROTEÇÃO ADICIONAL AO INVESTIDOR

Cash Collateral

R$150 milhões[1]

Parte do valor total que a sênior está pagando, ficará no caixa do Fundo.

Caso a receita das locações não seja suficiente para pagar o cupom da cota sênior, o fundo utilizará até a totalidade do recurso para cobrir a diferença

Parte dos recursos é para garantir o rendimento dos projetos em construção. Em caso de atraso na entrega, o valor de cash colateral será aumentando.

É diferente de uma Renda Mínima Garantida (RMG) - que tem um valor máximo e que quando acaba resulta em uma queda da rentabilidade para o cotista

Caso o valor do cash collateral acabe, o saldo devedor da cota sênior continua sendo reajustado pela integralidade do cupom estabelecida

Ou seja, o cash collateral representa um **colchão de segurança adicional**, mas a rentabilidade final da cota sênior não depende dele

Índice de Cobertura Projetado

(6 meses após a estabilização da última entrega – Out/29)

Receita Mensal de Locação Líquida	**R$18,4mm/ mês**
Receita Financeira Caixa[2]	**R$0,3mm/mês**
(=) Disponibilidade total de Caixa[2]	**R$18,7mm/mês**
Cupom da Cota Sênior	**R$14,5mm/mês**
Indice de Cobertura	**1,3x**

Estrutura do Fundo mantem o pagamento mensal estável mesmo com portfolio operando com **67% de ocupação.**[1]

[2] Não considera a utilização do valor do Principal do Cash Collateral para disponibilidade de caixa - Projetado de Saldo de R$40mm na data.

Kinea

uma empresa itaú

Dados do Indice de cobertura consideram a projeção de inflação, não considera custos do Fundo classe. Dados conforme estudo de viabilidade.[1] Resultado estimado mandante constantes as premissas base do modelo. [2] as estruturas de subordinação e/ou classes seniores mencionadas referem-se exclusivamente às classes investidas pelo fundo, não havendo qualquer subordinação entre as cotas do fundo, exceto de forma indireta, por meio de sua exposição às classes investidas

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

Fatores de risco

Kinea
uma empresa itaú

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de cada fator de risco, baseada na probabilidade de ocorrência e na magnitude do impacto negativo, caso seja concretizado, de maneira que o fator de risco de maior materialidade foi apresentado em primeiro lugar, seguido pelos demais em ordem decrescente, classificados, ainda, numa escala qualitativa de risco "maior, médio e menor" nos termos dos §§1º a 4º, do artigo 19 da Resolução CVM nº 160. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

RISCO DE LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS

As cotas do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário. Nos termos do Regulamento, embora as Cotas estejam admitidas à negociação do mercado secundário, estas somente poderão ser efetivamente negociadas a exclusivo critério e escolha do Gestor, após o decurso de 42 (quarenta e dois) meses contados da primeira integralização de Cotas do Fundo. O período de restrição à negociação aqui mencionado abrangerá também as Cotas de eventuais emissões subsequentes que venham a ser aprovadas pelo Fundo, as quais estarão sujeitas ao término do período de bloqueio então remanescente para que passem a ser negociadas livremente. Esse cenário pode dificultar a venda das cotas pelos investidores ao preço desejado ou no momento pretendido, especialmente em situações de baixa demanda ou condições adversas de mercado.

Adicionalmente, a negociação limitada das cotas pode levar a oscilações de preço significativas, impactando negativamente o valor de mercado das cotas em relação ao seu valor patrimonial. Em casos extremos, os investidores podem enfrentar dificuldades em liquidar suas posições, o que pode afetar a realização de seus objetivos financeiros e sua capacidade de reinvestir os recursos em outras oportunidades de mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE NÃO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS AOS INVESTIDORES

É possível que o Fundo não possua caixa para realizar a distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados, exemplificativamente, a seguir: (i) o fato de parte dos empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; (iii) atraso na comercialização e venda do ativo; (iv) alterações nas taxas de ocupação e descontos às locações dos ativos; ou (v) aumento de custos operacionais. Dessa forma, não há como garantir aos cotistas qualquer pagamento de rendimento.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE EVENTUAIS VACÂNCIAS DEVIDO À INSTABILIDADE DO MERCADO DE LOCAÇÕES RESIDENCIAIS BRASILEIRO

O Fundo ou as Sociedades Investidas pelas Classes Investidas, na qualidade de proprietário de imóveis, estão sujeitos à instabilidade do mercado imobiliário e de locações brasileiro, podendo sofrer impactos decorrentes de, inclusive, alterações na legislação brasileira, em especial a lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e de novos cenários econômicos e de mercado, podendo afetar a capacidade do fundo em locar ou renovar as locações

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

existentes, sendo elas de curta, média ou longa duração, afetando negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCOS SETORIAIS RELACIONADOS AO MERCADO "*MULTIFAMILY*" E AO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL BRASILEIRO

A Classe tem por objetivo investir, indiretamente, em ativos vinculados ao setor imobiliário preponderantemente residencial para locação, especialmente empreendimentos na modalidade "*multifamily*", os quais consistem na construção e operação de complexos residenciais com múltiplas unidades para locação. Deste modo, o desempenho da Classe, ainda que indiretamente em razão das aquisições a serem realizadas pelas Classes Investidas, poderá ser adversamente afetado por condições econômicas, financeiras, regulatórias e mercadológicas que impactem o mercado imobiliário residencial brasileiro, incluindo, mas não se limitando, à redução da demanda por locação residencial, aumento da vacância, inadimplência dos locatários, pressão competitiva, alterações nos padrões de consumo e moradia, flutuações nos valores de locação e venda de imóveis, elevação de custos operacionais, de manutenção e de construção, bem como mudanças legislativas e regulatórias aplicáveis ao setor imobiliário e às locações urbanas.

Adicionalmente, a modalidade "*multifamily*" no Brasil ainda se encontra em estágio de desenvolvimento e consolidação, podendo apresentar menor maturidade, liquidez, previsibilidade operacional e histórico de desempenho quando comparado a segmentos imobiliários mais consolidados. Dessa forma, não há garantia de que os empreendimentos e ativos investidos ainda que indiretamente pela Classe alcançarão os níveis de ocupação, rentabilidade, valorização ou geração de receita esperados pelo Gestor, o que poderá impactar negativamente os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE PERFORMANCE DA VENDA DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Não há garantias que a performance das vendas esperada para um determinado empreendimento imobiliário, no âmbito das Classes Investidas, ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço de locação, cap rate de vendas, tão como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do empreendimento imobiliário e para o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE DESCASAMENTO ENTRE A INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO E O INÍCIO DA RENTABILIDADE ALVO DAS COTAS A DAS CLASSES INVESTIDAS

As Cotas A das Classes Investidas contarão, sem prejuízo de outros direitos previstos nos respectivos regulamentos, com estrutura de prioridade no pagamento de distribuições do rendimento alvo equivalentes a IPCA acrescido de taxa definida nos respectivos regulamentos das Classes Investidas, cuja incidência terá início a partir da primeira data de integralização das Cotas A das respectivas Classes Investidas.

Dessa forma, enquanto não ocorrer a efetiva aquisição e integralização, pelo Fundo, das Cotas A das Classes Investidas, os recursos integralizados pelos Investidores no Fundo permanecerão aplicados em Ativos de Liquidez, conforme previsto no Regulamento, não fazendo jus os Investidores, nesse período, à Rentabilidade Alvo atribuída às Cotas A das Classes Investidas.

Assim, poderá haver descasamento temporal entre a data de integralização de recursos pelos Investidores no Fundo e a data a partir da qual passará a incidir a Rentabilidade Alvo das Cotas A das Classes Investidas. Esse descasamento poderá impactar negativamente a rentabilidade efetiva dos Investidores, especialmente na hipótese de atraso, postergação ou não concretização da aquisição e integralização das Cotas A das Classes Investidas pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO TRIBUTÁRIO

Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos de investimento imobiliários e o tratamento fiscal do Fundo e/ou seus Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou ampliação da base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados antecipadamente, no entanto, poderão sujeitar o Fundo, os Ativos Imobiliários, e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Vale mencionar, ainda, que não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, aos Ativos Imobiliários, e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), 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 pela Classe, têm sua tributação equiparada à tributação aplicável às pessoas jurídicas (e.g., Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Programa de Integração Social – "PIS", Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – "COFINS").

Nesse contexto, existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil ("RFB") tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, 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. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais da Classe que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário da Classe.

A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo observará a legislação tributária brasileira vigente à data de cada fato gerador. As disposições abaixo possuem caráter meramente informativo e baseiam-se na legislação em vigor, não sendo possível assegurar que alterações posteriores não impactem o tratamento tributário aqui descrito.

Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e/ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras realizadas por pessoas jurídicas. Não se aplica, entretanto, a referida incidência de IRRF sobre os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de aplicações financeiras em Letras Hipotecárias ("LH"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que observados os termos da legislação tributária aplicável, 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 9.779/99, conforme alterada, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se, como regra geral, à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), cabendo ao Fundo proceder à retenção e ao recolhimento do referido imposto, quando aplicável.

Não obstante o disposto acima, de acordo com o artigo 3º, §1º, incisos I, II e III, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas poderão ser isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do IR devido na Declaração de Ajuste Anual, desde que sejam cumulativamente atendidas, na data da distribuição, as seguintes condições: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo ou ainda as respectivas Cotas não atribuírem ao respectivo Cotista direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (iii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado; e (iv) os Cotistas entendidos como "pessoas físicas ligadas", conforme definido na forma da legislação aplicável, sejam, em conjunto, titulares de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O atendimento aos requisitos acima deverá ser aferido no momento de cada distribuição de rendimentos. Caso tais condições não sejam cumulativamente observadas, os rendimentos e os ganhos de capital distribuídos pelo Fundo estarão sujeitos à tributação aplicável aos Cotistas, nos termos da legislação tributária em vigor à época do respectivo pagamento. A efetiva fruição da isenção do IR aplicável aos Cotistas pessoas físicas dependerá do enquadramento individual de cada Cotista, cabendo a estes a verificação do cumprimento das condições legais pertinentes, não sendo o Fundo responsável por assegurar a manutenção de qualquer tratamento tributário específico no âmbito individual dos Cotistas.

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, observados os prazos e condições previstos na legislação aplicável, como condição inerente ao regime jurídico e tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário. Alterações na legislação tributária, na regulamentação aplicável ou na interpretação das autoridades fiscais poderão resultar na criação de novos tributos, majoração de alíquotas, redução ou extinção de benefícios fiscais, bem como na modificação do momento ou da forma de incidência de tributos, inclusive sobre resultados apurados anteriormente à entrada em vigor das referidas alterações, podendo impactar adversamente o Fundo e/ou os Cotistas. Caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, caso haja um desenquadramento no regime tributário no âmbito das sociedades que desenvolvem os Empreendimentos Imobiliários nos quais o Fundo venha a investir, ainda que indiretamente, o resultado dos Ativos Alvo e, consequentemente, do Fundo, poderão ser afetados negativamente.

Destaque-se que, nos termos da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC nº 214/25"), que instituiu o IBS e a CBS, os fundos de investimento imobiliários são, em regra, considerados contribuintes desses tributos, ressalvadas hipóteses específicas introduzidas pela Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026 ("LC nº 227/26"). Tais hipóteses exigem o cumprimento de determinados requisitos, dentre os quais se incluem: (i) negociação das cotas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; (ii) existência de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (iii) inexistência de pessoa física que detenha, isoladamente, mais de 20% das Cotas, ou de grupo familiar – considerados parentes até segundo grau – que detenha, em conjunto, mais de 40% das Cotas; e (iv) inexistência de pessoa jurídica que, isoladamente ou em conjunto com seu sócio controlador, sociedades controladas ou coligadas, detenha mais de 50% das Cotas.

No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, o Fundo não se enquadrará na hipótese de não sujeição e, consequentemente, será tributado como contribuinte de IBS e CBS. Registre-se, por fim, que as alíquotas aplicáveis ao IBS e à CBS deverão ser definidas conforme os critérios estabelecidos no artigo 233 da LC nº 214/25, cuja regulamentação permanece pendente no que se refere aos fundos de investimento imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO RELATIVO AO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO DEVIDO À EXTENSA LEGISLAÇÃO

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no âmbito das Classes Investidas sujeitam-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, embora as aquisições, prioritariamente, possam ocorrer por meio de contratos estruturados na modalidade "*turn-key*", ou seja, contratações realizadas com o objetivo de entrega do ativo pronto e com preço previamente fixado, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e poderá sofrer os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos empreendimentos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DA EXECUÇÃO DOS ACORDOS COM OS DESENVOLVEDORES E TERCEIROS

As Classes Investidas firmarão uma série de acordos com os respectivos desenvolvedores dos empreendimentos residenciais. Não há garantias que as Classes Investidas conseguirão obter sucesso quando da execução de tais acordos ou que os parceiros irão cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Além disso, não há também garantia que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão, indiretamente, ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Escala.

Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Prospecto, conforme aplicável, contém informações acerca do Fundo e das Classes Investidas, do mercado

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo e pelas Classes Investidas, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo e das Classes Investidas, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, qualquer rentabilidade alvo descrita no Regulamento das Classes Investidas refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas das Classes Investidas e, indiretamente, do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. **Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.**

Embora as informações constantes dos documentos da oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas indicadas no estudo de viabilidade acerca do desempenho futuro do Fundo, das Classes Investidas, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo e pelas Classes Investidas, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro das Classes Investidas e, indiretamente, do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE RESPONSABILIZAÇÃO DA CLASSE POR ENCARGOS DO FUNDO E RELACIONADOS À ESTRUTURA DE SUBORDINAÇÃO DAS CLASSES INVESTIDAS

O Fundo aplicará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em Cotas A das Classes Investidas, os quais possuirão estrutura de subordinação entre as diferentes subclasses. Nesse contexto, alguns dos direitos políticos, econômicos e a ordem de preferência no recebimento de amortizações e rendimentos das Classes Investidas poderão variar, observadas as disposições de seus regulamentos.

As Classes Investidas foram constituídas ambas sob a forma de fundos de investimento imobiliários com duas subclasses de cotas, cotas subclasse A, seniores e cotas subclasse B, juniores. Deste modo, todas as menções deste Prospecto que dizem respeito a cotas seniores ou juniores ou, ainda, cotas "A" ou cotas "B", são relacionadas às Classes Investidas e não ao presente Fundo. Sem prejuízo do exposto acima, ainda que as Classes Investidas tenham sido constituídas, inicialmente, com 2 (duas) subclasses, poderão ser criadas novas subclasses, desde que não haja impacto na estrutura de subordinação existente, especialmente no que se refere à rentabilidade pretendida das cotas seniores. Nessa hipótese, a criação de novas subclasses não implicará qualquer alteração nas características da presente Oferta, não sendo, inclusive, considerada hipótese de modificação da Oferta, podendo ser divulgada nova versão do Prospecto, a exclusivo critério dos Ofertantes, para fins de maior transparência e clareza aos investidores.

Considerando referida estrutura, poderá ser estabelecido que determinados encargos e despesas da Classe sejam suportados diretamente pelas Classes Investidas, e não debitados diretamente do patrimônio da Classe, nos termos previstos no Regulamento. Não obstante, caso as Classes Investidas deixem de arcar, total ou parcialmente, com tais encargos e despesas, por qualquer motivo, inclusive em razão de insuficiência patrimonial, impossibilidade operacional, questionamentos regulatórios, contratuais ou qualquer outro evento, a Classe poderá ser obrigada a suportar diretamente os encargos previstos no Capítulo 6 da Parte Geral do Regulamento. Nessa hipótese, o patrimônio líquido da Classe poderá ser negativamente impactado, com reflexos adversos sobre a rentabilidade das Cotas e sobre os resultados distribuíveis aos Cotistas.

Adicionalmente, a existência de mecanismo de subordinação entre classes de cotas implica que determinadas classes poderão absorver, prioritariamente, perdas patrimoniais, inadimplementos, reduções de receitas ou desvalorizações dos ativos integrantes das carteiras das Classes Investidas, enquanto outras classes poderão possuir preferência econômica. Neste sentido, eventualmente poderão ser firmados instrumentos contratuais, tais como acordos de cotistas entre os cotistas das Cotas A e Cotas B, para regramento, dentre outros itens, das mecânicas de subordinação. Dessa forma, o desempenho, a rentabilidade e a recuperação do capital investido pelo Fundo poderão ser adversamente afetados em razão da estrutura de subordinação adotada pelas Classes Investidas, especialmente nas hipóteses de insuficiência patrimonial, eventos de liquidação, amortização extraordinária, realização de ativos abaixo do valor esperado ou desenquadramento das razões de subordinação previstas nos respectivos regulamentos.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE PERFORMANCE DO FUNDO

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimento do Fundo: o investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do sucesso dos empreendimentos imobiliários, no âmbito das Classes Investidas, a serem desenvolvidos em parceria com determinados desenvolvedores, em razão de que o pagamento dos ativos estar vinculado à comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pelos desenvolvedores de empreendimentos imobiliários que possam ser adquiridos pelas Classes Investidas; (ii) da capacidade dos desenvolvedores de utilizar tais ativos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, ainda que indiretamente; e (iii) das vendas dos respectivos empreendimentos imobiliários, ainda que indiretamente. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

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 e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido

,

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Tal dificuldade pode decorrer, inclusive, do fato de o FUNDO ser destinado exclusivamente para investidores qualificados, de modo que as cotas de emissão somente poderão ser negociadas entre investidores que atendam tal condição, sendo que, em razão de tal limitação, os investidores poderão encontrar dificuldades em negociar as cotas de sua titularidade em mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos das Classes Investidas podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, os prestadores de serviços das Classes Investidas poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, as Classes Investidas poderão enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem Ativos Alvo, Ativos de Liquidez ou frações ideais de empreendimentos imobiliários, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCOS ATRELADOS ÀS SOCIEDADES INVESTIDAS NO ÂMBITO DAS CLASSES INVESTIDAS

Os riscos atrelados às Sociedades Investidas (no âmbito das Classes Investidas) de um fundo de investimento imobiliário residencial envolvem uma série de fatores que podem impactar a performance financeira e operacional do Fundo. Primeiramente, o risco de inadimplência por parte das locatárias dos imóveis é uma preocupação central, uma vez que a vacância ou a dificuldade de receber aluguéis pode afetar diretamente a geração de receita.

A dependência de poucos inquilinos também pode ser um fator de risco significativo, pois a perda de um locatário importante pode comprometer a rentabilidade do ativo. Outro risco relevante refere-se à vulnerabilidade a flutuações econômicas e setoriais, como recessões ou crises financeiras, que podem afetar a capacidade de pagamento dos locatários.

Além disso, as Sociedades Investidas estão sujeitas a riscos relacionados à gestão operacional, como custos inesperados com manutenção, adaptações para atender a requisitos regulatórios, e o risco de execução de projetos de expansão ou melhorias nos ativos, que podem demandar maior capital do que o inicialmente previsto.

Outros fatores que devem ser considerados incluem riscos regulatórios, como mudanças nas leis e normativas urbanísticas ou fiscais que possam impactar as operações dos imóveis, e riscos ambientais, como problemas relacionados à sustentabilidade e ao cumprimento de exigências de conformidade ambiental.

Por fim, a liquidez do Fundo pode ser afetada pela dificuldade de vender os ativos logísticos em mercados pouco líquidos, além dos riscos associados a eventuais mudanças nas taxas de juros, que impactam diretamente os custos de financiamento e a atratividade dos ativos imobiliários no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO RELACIONADO À DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E À NÃO COLOCAÇÃO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO

A Oferta poderá ser cancelada caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, a Oferta e as respectivas ordens firmadas pelos Investidores deverão ser canceladas. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante total da oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCOS SOCIOAMBIENTAIS

Os Ativos Alvo e os empreendimentos imobiliários no âmbito das Classes Investidas que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo podem estar sujeitos a risco de contingências socioambientais do terreno, como, por exemplo, podas indevidas de vegetação, embargo, contaminação, tombamento, localização em terras de ocupação indígena ou quilombola e outras restrições de uso, podendo acarretar a perda de substância econômica de tais Ativos Alvo e empreendimentos imobiliários.

Adicionalmente, o cumprimento de EIA-RIMA pode impor obrigações e custos adicionais aos empreendimentos, impactando sua viabilidade e valor econômico. Essas contingências podem acarretar a perda de substância econômica dos Ativos Alvo e empreendimentos imobiliários e afetar a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NO VOLUME TOTAL DA OFERTA

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, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade de as Classes Investidas e, indiretamente, de o Fundo, diversificar(em) sua(s) carteira(s) e praticar(em) a(s) Política(s) de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS NA FORMA PREVISTA NO ARTIGO 74 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160 E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, o valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. 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 Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito da 1ª Emissão 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 74 da Resolução CVM nº 160 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 do valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, 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 Oferta 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 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 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.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS E REGULATÓRIOS

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro ou o setor imobiliário que poderia ser afetado por: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das Sociedades Investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito para os desenvolvedores; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários; e (iii) alterações políticas e de crédito que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos imobiliários ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário. Tais mudanças poderiam impactar negativamente os resultados dos Empreendimentos Imobiliários adquiridos pelo Fundo. Entre medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças na política habitacional, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Bacen e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

A CLASSE, AINDA QUE INDIRETAMENTE, PODERÁ ADQUIRIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE AINDA NÃO ESTEJAM CONCLUÍDOS E, PORTANTO, NÃO TENHAM OBTIDO TODAS AS LICENÇAS APLICÁVEIS

Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser vendidos quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de comercializá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas. A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos Imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, as Classes Investidas e, indiretamente, o Fundo poderá(ão) vir a ser responsabilizado(s) e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo(s) ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCOS DE MERCADO

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo e das Classes Únicas, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração indireta da carteira em determinados empreendimentos imobiliários, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos empreendimentos imobiliários, 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 e/ou das Classes Investidas. Nestes casos, o os ativos do Fundo e/ou das Classes Investidas podem ser liquidados a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE RECLAMAÇÃO DE TERCEIROS

As Classes Investidas, na qualidade de proprietárias de imóveis e, no âmbito de suas atividades, as Sociedades Investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade, direta ou indireta, do Fundo, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Classes Investidas e, indiretamente, do Fundo. Adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários também podem ser aplicadas pelo poder público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo e, consequentemente, para a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE LANÇAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS PRÓXIMOS AOS IMÓVEIS, O QUE PODERÁ DIFICULTAR A CAPACIDADE DO FUNDO EM RENOVAR AS LOCAÇÕES OU LOCAR ESPAÇOS PARA NOVOS INQUILINOS

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis investidos pelas Classes Investidas poderão impactar a capacidade das Classes Investidas em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em ativos, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis e sobre as receitas deles provenientes, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo, das Classes Investidas e das Sociedades Investidas podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS ATIVOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E DOS ATIVOS PELO FUNDO

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em ativos financeiros e cotas de fundos de investimentos, que, por sua vez, investem ativos financeiros, em sociedades investidas e/ou participações societárias que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras das Classes Investidas poderá afetar negativamente o valor das cotas das Classes Investidas e, consequentemente, o valor das Cotas do Fundo ou a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCOS REFERENTES À POSSIBILIDADE DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO

O Fundo poderá ser liquidado antecipadamente em qualquer das situações descritas no Regulamento, com o consequente resgate das cotas e pagamento dos valores correspondentes a cada um dos cotistas, que poderão não receber a rentabilidade esperada ou, ainda, conseguir recuperar o capital investido nas cotas, bem como poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e, consequentemente, poderão não conseguir reinvestir os recursos investidos com a mesma remuneração proporcionada até então pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, Administrador ou Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE REVISÃO OU RESCISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

As Classes Investidas e, eventualmente, o Fundo, eventualmente, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de rescisão de contratos de locação, pelos locatários, previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do respectivo imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado em contrato. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o art. 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO DE MIGRAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO PARA AMBIENTE DE MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO

Nos termos do Regulamento, poderá ser realizada, a exclusivo critério do Gestor, em conjunto com o Administrador, e desde que operacionalmente viável junto ao Custodiante do Fundo, a alteração do ambiente de negociação das

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

Cotas da Classe para o mercado de balcão organizado administrado pela B3, por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos. Tal alteração poderá impactar a dinâmica de negociação das Cotas, inclusive em relação à liquidez, formação de preço, volume negociado, perfil de investidores participantes, prazos e procedimentos operacionais aplicáveis às negociações e liquidações financeiras. Adicionalmente, não há garantia de que a migração para referido ambiente de negociação resultará em aumento de liquidez ou manutenção das condições atualmente observadas para negociação das Cotas, podendo os Cotistas enfrentar dificuldades para negociar suas Cotas ou fazê-lo em condições menos favoráveis do que aquelas verificadas anteriormente à alteração do ambiente de negociação.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

AUMENTO DOS CUSTOS E DILUIÇÃO DOS COTISTAS

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários integrantes das carteiras das Classes Investidas e, da carteira do Fundo, está sujeito a riscos de aumento imprevisto dos custos, inclusive em relação à manutenção de tais empreendimentos imobiliários, que podem impactar diretamente a rentabilidade do Fundo e diluir a participação dos cotistas. Entre os principais fatores que podem elevar os custos destacam-se: (i) inflação de preços de insumos como materiais de construção, mão de obra especializada e equipamentos; (ii) atrasos na obtenção de licenças ambientais ou aprovações regulatórias, gerando custos de paralização; (iii) necessidade de adequações técnicas não previstas em projetos (ex.: reforço estrutural, atualização de sistemas, contenções); e (iv) eventos climáticos extremos ou casos fortuitos que danifiquem obras em andamento.

Caso ocorram superaquecimentos de custos, o Fundo poderá necessitar de recursos adicionais para concluir os empreendimentos. Nesse cenário, o Administrador, com aprovação do Gestor, poderá realizar novas emissões de cotas para captar capital, conforme previsto no art. 50 da Resolução CVM nº 160. Essas emissões diluirão a participação percentual dos cotistas existentes no patrimônio líquido do Fundo, reduzindo sua influência em assembleias e a proporção dos rendimentos distribuídos.

A diluição também pode ocorrer indiretamente pela redução do valor patrimonial das cotas (VPC), caso os custos extras não sejam totalmente cobertos por novas captações, levando a uma desvalorização proporcional do patrimônio líquido por cota. Em casos graves, o aumento de custos pode inviabilizar projetos, resultando em perdas parciais ou totais do capital investido, especialmente se os ativos forem alienados abaixo do custo histórico para mitigar prejuízos.

Escala Qualitativa de Risco: Alto

RISCO RELACIONADO À POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA "B" NAS CLASSES INVESTIDAS

Os cotistas "B" poderão vir a alienar sua participação nas Classes Investidas. Embora os documentos das Classes Investidas contemplem mecanismos contratuais de proteção para diversas hipóteses, incluindo desmobilização antecipada, penalidades e obrigações específicas atribuídas aos cotistas "B", com o objetivo de preservar a estabilidade da estrutura e mitigar riscos de execução durante a fase de implantação dos ativos, eventual alienação da participação pelos cotistas "B" poderá impactar negativamente a condução dos projetos, o desempenho operacional das Classes Investidas, a rentabilidade e a recuperação do capital investido, podendo, consequentemente, afetar adversamente os rendimentos e o retorno esperado pelos Cotistas e pelo próprio Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS A DAS CLASSES INVESTIDA E DA CONSEQUENTE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DAS COTAS DO FUNDO

Nos termos dispostos no regulamento das Classes Investidas, as cotas de emissão das Classes Investidas poderão ser amortizadas e canceladas, nos prazos e termos previstos nos regulamentos das Classes Investidas. O pagamento da amortização das cotas amortizáveis pode não ocorrer imediatamente caso as Classes Investidas não tenham recursos para tanto, de modo que o Fundo e, consequentemente os Cotistas, em caso de amortização das Cotas A, poderão sofrer prejuízos em decorrência de eventual pagamento a prazo da amortização das cotas amortizáveis canceladas. Ainda, em caso da consequente amortização das Cotas A, os cotistas do Fundo terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade gerada pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO DE TRIBUTAÇÃO EM DECORRÊNCIA DA FALTA DE INFORMAÇÃO DO CUSTO DE AQUISIÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Nos casos de liquidação do Fundo e/ou amortização extraordinária de Cotas do Fundo ("Evento"), os ganhos

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

auferidos pelos Cotistas estarão sujeitos à alíquota de 20% (nos termos da lei nº 9.779), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do IRRF. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das cotas do Fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas Cotas, seja em oferta primária de cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de cotas do Fundo em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de Imposto de Renda ("IR") no momento do evento. na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas do Fundo poderá ser considerado R$ 0,00 (zero), implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregue as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO DE CRÉDITO

Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCOS AMBIENTAIS

Os empreendimentos imobiliários integrantes das carteiras das Classes e, indiretamente, do Fundo, incluindo aqueles detidos por sociedades investidas (SPEs), estão sujeitos a riscos ambientais que podem impactar sua viabilidade econômica e operacional. Entre esses riscos, destacam-se contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações e vazamentos de esgoto sanitário, os quais podem resultar em restrições de uso, custos adicionais para remediação e desvalorização dos ativos. Essas ocorrências podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e o retorno para os Cotistas.

Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. Há o risco que ocorram problemas ambientais nos referidos imóveis, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo. A rentabilidade alvo do Fundo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador ou do gestor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

RISCOS RELATIVOS AO REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel e seu registro em nome da respectiva Classe Investida ou de seus ativos, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel à Classe Investida ou aos seus ativos, acarretando perdas à Classe Investida e, indiretamente, ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO DE SINISTRO E DE INEXISTÊNCIA DE SEGURO

Os empreendimentos imobiliários serão amparados por seguros contratados. Não há garantias que os seguros eliminarão todos os riscos associados ao desenvolvimento e/ou construção do empreendimento imobiliário. No caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos das Classes Investidas e, indiretamente, do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO DE VACÂNCIA

As Classes Investidas e, indiretamente, o Fundo poderão deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira em decorrência da redução de capital de sociedades investidas, ainda que indiretamente, no âmbito das Classes Investidas. A rentabilidade do Fundo dependerá da performance e adimplência das locações desses imóveis podendo ser impactada negativamente em caso de vacância e/ou inadimplementos, seja pela dificuldade de reposição de locatários, seja pela necessidade de concessão de condições comerciais mais favoráveis para atrair novos inquilinos ou pela inadimplência dos atuais inquilinos. O período de vacância e as condições de mercado poderão afetar diretamente a geração de receitas e, consequentemente, o retorno para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, como proprietário dos Ativos Alvo, poderá estar sujeito a necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários pelas Classes Investidas. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS PROJETADAS E DESPESAS MAIS RELEVANTES

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelas Classes Investidas ou pelas sociedades investidas pelas Classes Investidas e, e os respectivos locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte das Classes Investidas ou das sociedades investidas pelas Classes Investidas. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos Cotistas, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO RELATIVO À PROPRIEDADE DAS COTAS E DOS ATIVOS ALVO

Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por Ativos Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo e empreendimentos imobiliários integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Alvo integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas por cada Cotista. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação, legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes da carteira das Classes Investidas ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCOS DE INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

O início da negociação das Cotas ocorrerá somente, a exclusivo critério e escolha do Gestor, após o decurso de 42 (quarenta e dois meses) meses contados da primeira integralização de Cotas do Fundo. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das cotas no mercado secundário pelo referido prazo

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral 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 na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. Somente terão direito a voto as Cotas integralizadas, sendo certo que um investidor que esteja inadimplente quanto à integralização de cotas não terá direito a voto, ainda que tenha integralizado parte das cotas para as quais tenha havido uma chamada de capital. Adicionalmente, não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) seu Administrador ou Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO DO VALOR DOS ATIVOS ALVO DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO ESTAREM APREÇADOS A VALOR DE MERCADO

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os Ativos Alvo são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Ativos Alvo constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos ativos alvo integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO DO INCORPORADOR/CONSTRUTOR

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam integrantes, ainda que indiretamente, do patrimônio da Classe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe impactando negativamente as Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

RISCO DE ALAVANCAGEM

As Sociedades Investidas, os parceiros e os desenvolvedores poderão tomar financiamento para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários e demais necessidades financeiras. Mudanças nas condições de mercado ou performance de locação e de vendas dos empreendimentos imobiliários poderão impactar o retorno dos Ativos Alvo e, consequentemente, o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCOS RELACIONADOS À OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

Os rendimentos do Fundo, das Classes Investidas e dos fundos investidos pelo Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

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 ao administrador, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Durante o prazo de duração 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 poderá culminar em que o Fundo esteja sujeito aos procedimentos de insolvência descritos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS ATIVOS ALVO

O investimento em determinados Ativos Alvo inclui uma série de riscos, incluindo o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias vinculadas a esses investimentos.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR

No âmbito da emissão das Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de cotas o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, 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.**

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do fundo, da seguinte entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: o Gestor, para prestação dos serviços de gestão 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.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, como por exemplo, e conforme disposto nos termos da regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

Administrador, do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor, para prestação dos serviços nos termos da regulamentação aplicável, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de Valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL PARA USO RESIDENCIAL

O Fundo ou as Sociedades Investidas pelas Classes Investidas, na qualidade de proprietários de imóveis, estão sujeitos a possibilidade de locações não residenciais, aplicando-se, sobre estas, as regras e comandos previstos na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, incluindo, mas não se limitando, a possibilidade de renovação contratual por igual período. Não obstante, nos casos em que for descaracterizada a locação não residencial, em razão do descumprimento dos requisitos previstos em lei, aplicar-se-á as regras relativas às locações residenciais. Desta forma, as condições da locação eventualmente contratadas poderão variar conforme as condições vigentes quando da descaracterização da locação não residencial, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE ATIVO ALVO ESPECÍFICO

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo: o investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de ativos alvo pelo Fundo; e (ii) do sucesso dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos em parceria com determinados desenvolvedores, em razão de que o pagamento dos Ativos Alvo estar vinculado à comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pelos desenvolvedores de ativos alvo que possam ser adquiridos pelo Fundo; (ii) da capacidade dos desenvolvedores de utilizar tais Ativos Alvo para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (iii) das vendas dos respectivos empreendimentos imobiliários. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados na Oferta para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá adquirir valores mobiliários de poucas sociedades investidas, sendo que, além das limitações de investimento dispostas no Regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração ou diversificação para os valores mobiliários que poderão compor a carteira do Fundo, o que implicará concentração dos investimentos do Fundo em valores mobiliários de poucos emissores. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por essas poucas sociedades.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO DE NECESSIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO

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, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses.

O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela 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

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCOS RELACIONADOS À DISSEMINAÇÃO DE DOENÇAS TRANSMISSÍVEIS

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade nos mercados de capitais global e local e a uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do Investidor e resultar em uma volatidade esporádica nos mercados de capitais global e local, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de Investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais do Fundo, bem como a condição financeira do Fundo. A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode afetar diretamente, ou indiretamente, suas operações, como, por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios nos setores-alvo de investimento por parte do Fundo, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a originação de novos ativos elegíveis ao Fundo ou o adimplemento de obrigações relacionadas. Eventos que impactem negativamente a originação de ativos elegíveis ao Fundo podem prejudicar a continuidade do Fundo. Como consequência, é possível que haja o aumento da inadimplência dos ativos detidos pelo Fundo, afetando negativamente os resultados do Fundo e/ou provocando perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a COVID-19, é possível que o Governo Brasileiro e o mercado implementem medidas de estímulo, tais como prorrogação no pagamento de ativos financeiros, podendo ocasionar adversamente o pagamento de ativos detidos, diretamente ou indiretamente, pelo Fundo e, portanto, a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO DE OSCILAÇÃO DO VALOR DAS COTAS POR MARCAÇÃO A MERCADO

As cotas das Classes Investidas, os valores mobiliários e os Ativos de Liquidez do Fundo devem ser "marcados a mercado", ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da Cota do Fundo, após o início de tais negociações, poderá sofrer oscilações frequentes e significativas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCOS RELATIVO À CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS POR UM MESMO INVESTIDOR

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada 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. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, de acordo com Art. 3º, § 1º, incisos I, II e III, da Lei nº 11.033/04, somente nos seguintes casos não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo ou ainda as respectivas Cotas não atribuírem ao respectivo Cotista direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (iii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

mercado de balcão organizado; e (iv) os Cotistas entendidos como "pessoas físicas ligadas", conforme definido na forma da legislação aplicável, sejam, em conjunto, titulares de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO DETERMINADO DO FUNDO

Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Adicionalmente, tendo em vista que se trata de fundo com prazo determinado, a partir de determinado momento, as cotas de emissão do fundo serão amortizadas e/ou resgatadas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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 Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

RISCO REGULATÓRIO/JURÍDICO

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 diretrizes 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 de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor 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, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador 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.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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,

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que 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 alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

RISCOS DO POTENCIAL USO DE DERIVATIVOS

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os Cotistas poderão a vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

OUTROS RISCOS EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E GESTOR

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas. O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

RISCO OPERACIONAL

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

CLASSE ÚNICA DE COTAS

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.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCOS RELACIONADOS À OFERTA

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

No entanto, caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na Seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" deste Prospecto. Neste caso, a

Kinea
uma empresa itaú

FATORES DE RISCO

expectativa de rentabilidade dos Investidores poderá ser prejudicada.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas subscritas por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos às Pessoas Vinculadas que tiverem suas ordens de investimento canceladas, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data do término do Prazo de Colocação, (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Não obstante, caso não haja excesso de demanda no âmbito da Oferta, será permitida a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO RELATIVOS À DISPENSA DE ANÁLISE PRÉVIA DO PROSPECTO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA PELA CVM, NO CASO DAS OFERTAS DE COTAS DE CLASSES DE FUNDOS DE INVESTIMENTO FECHADOS SUBMETIDAS AO REGISTRO AUTOMÁTICO

A Oferta é objeto de registro por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta constantes nos documentos da Oferta não foram e/ou serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. Tendo isso em vista, a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

RISCO DE DESEMPENHO PASSADO

Ao analisar quaisquer informações fornecidas nos documentos da oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o administrador, o Gestor e eventuais coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Não há garantia de que o desempenho futuro do fundo seja consistente com essas perspectivas. os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, NEM DO GESTOR, NEM DO CUSTODIANTE, NEM DO COORDENADOR LÍDER E NEM DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento do Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do Administrador, nem do Gestor, nem do Custodiante, nem do Coordenador Líder e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Kinea
uma empresa itaú

DISCLAIMERS FINAIS

O Prospecto, o Anúncio de Início e a Lâmina, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, e poderão ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos seguintes endereços:

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 Anúncio de Início, o Prospecto ou Lâmina, neste site clicar em "Fundos", no campo "Pesquisar" buscar por "KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e clicar no link do Fundo. Em seguida, acessar "Documentos" e então localizar o respectivo documento.

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

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

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

Para acessar o Anúncio de Início, Prospecto ou Lâmina, neste site, acessar "Documentos", localizar a subdivisão "Imobiliários Tijolo" e clicar em "KNPL11", e, então, localizar o respectivo documento.

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

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

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "ver mais", acessar "FII Fundo de Investimento Imobiliário", localizar "2026" e, depois "KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL 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

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

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou 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 "2026 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, localizar o respectivo documento.

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 Anúncio de Início, o Prospecto ou Lâmina, neste site 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 PLATAFORMA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – 1ª Emissão" e, então, localizar o respectivo documento.

Kinea
uma empresa itaú

DISCLAIMERS FINAIS

Este material é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste material refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea.

Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento baseada nas informações contidas nesta apresentação. A rentabilidade de instrumentos financeiros pode apresentar variações, e seu preço ou valor pode, direta ou indiretamente, aumentar ou diminuir. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita nesta apresentação em relação a desempenhos futuros.

O Grupo Itaú e a Kinea se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa apresentação ou de seu conteúdo.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador, o Gestor e a CVM. Dúvidas, reclamações e sugestões fale com o seu Distribuidor. Se necessário, entre em contato com o Administrador (11) 5029-1456, dias úteis, das 9 às 18h, ou utilize o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h. Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos, todos os dias, 24h, 0800 722 1722.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Kinea
uma empresa itaú

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos.

Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM http://www.cvm.gov.br/ ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento.

Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana.

Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco.

Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo.

É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a RCVM175, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário.

As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis.

O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: relacionamento@kinea.com.br

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi
CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Kinea
uma empresa itaú

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.