

TERMO DE ANÁLISE E ATESTADO DE CREDENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR OU GESTOR DE FUNDOS DE INVESTIMENTO										
Número do Termo de Análise de Credenciamento										
Número do Processo (Nº protocolo ou processo)										
I - DO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL – RPPS										
Ente Federativo		PREFEITURA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC			CNPJ		83.102.285/0001-07			
Unidade Gestora do RPPS		INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ – BCPREVI			CNPJ		07.252.009/0001-39			
II - DA INSTITUIÇÃO A SER CREDENCIADA				ADMINISTRADOR				GESTOR		x
Razão Social		Kinea Investimentos Ltda.			CNPJ		04.661.817/0001-61			
Endereço		Rua Minas Prata, 30 - 4º andar Bairro Vila Olímpia CEP 04552-080 SP/SP			Data Constituição		13/12/2006			
E-mail (s)		kesley.crispim@kinea.com.br			Telefone (s)		11 91691 0504			
Data do registro na CVM		19/9/2007		Categoria (s)		Serviços de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários				
Data do registro no BACEN				Categoria (s)						
Principais contatos com RPPS				Cargo		E-mail		Telefone		
Kesley Romanelli Crispim				Gerente		kesley.crispim@kinea.com.br		11 91691 0504		
A instituição atende ao previsto nos incisos I e II do § 2º art. 21 da Resolução CMN nº 4.963/2021?				Sim		x		Não		
A instituição está livre de registros de suspensão ou de inabilitação na CVM ou outro órgão competente?				Sim		x		Não		
A instituição detém elevado padrão ético de conduta nas operações realizadas no mercado financeiro e não possui restrições que, a critério da CVM, do Banco Central do Brasil ou de outros órgãos competentes, desaconselhem um relacionamento seguro?				Sim		x		Não		
Os profissionais diretamente relacionados à gestão de ativos de terceiros da instituição possuem experiência mínima de 5 (cinco) anos na atividade?				Sim		x		Não		
A instituição e seus principais controladores possuem adequado histórico de atuação no mercado financeiro?				Sim		x		Não		
Em caso de Administrador de fundo de investimento, este detém no máximo 50% (cinquenta por cento) dos recursos sob sua administração oriundos de regimes próprios de previdência social?				Sim		x		Não		
III - DAS CLASSES DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS EM QUE A INSTITUIÇÃO ESTÁ SENDO CREDENCIADA:										
		Art. 7º, I, "b"				Art. 8º, II				
		Art. 7º, I, "c"				Art. 9º, I				
		Art. 7º, III, "a"				Art. 9º, II				
		Art. 7º, III, "b"				Art. 9º, III				
		Art. 7º, IV				Art. 10, I				
		Art. 7º, V, "a"		x		Art. 10, II				
		Art. 7º, V, "b"				Art. 10, III				
		Art. 7º, V, "c"		x		Art. 11				
		Art. 8º, I								
IV - FUNDOS ADMINISTRADOS/GERIDOS PELA INSTITUIÇÃO PARA FUTURA DECISÃO DE INVESTIMENTOS:										
				CNPJ		Data da Análise				
Kinea Equity Infra Institucional I				49.723.694/0001-84						
V - DA ANÁLISE DA INSTITUIÇÃO OBJETO DE CREDENCIAMENTO										
Estrutura da Instituição		Desde nossa fundação em 2007, desenvolvemos uma plataforma composta por Fundos Multimercados, Fundos de Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos de Previdência, Fundos Imobiliários e Fundos de Investimentos em Participações. Este formato nos permite ter ao mesmo tempo especialização e diversificação, arrojo e solidez, e acima de tudo, crescer continuamente nossos negócios num processo de retro aprendizagem. Temos como sócio o Itaú Unibanco, banco que valoriza nossa independência e nos complementa com sua solidez nas áreas de compliance e controles internos.								
Segregação de Atividades		A Kinea é uma empresa Ltda que foi constituída exclusivamente para a atividade de gestão de fundos. Atualmente a empresa possui 5 Equipes de gestão segregadas por estratégia: - Gestão de Fundos Líquidos: Hedge Funds, Ações, Renda Fixa e Fundos de previdência; - Gestão de Fundos de Infraestrutura; - Gestão de Fundos Imobiliários de Real Estate; - Gestão de Private Equity; e - Gestão de Fundos Imobiliários de Recebíveis, incluindo ligados ao Agronegócio								
Qualificação do corpo técnico		Todos os colaboradores que têm alçada de decisão em gestão de fundos possuem as certificações exigidas pela regulação em vigor.								
Histórico e experiência de atuação		A Kinea, fundada em 2007, desenvolveu uma plataforma diversificada de gestão de investimentos, incluindo Fundos Multimercados, Fundos Imobiliários, Infraestrutura, Previdência, Ações e Private Equity. A empresa tem como sócio o Itaú Unibanco, que valoriza a independência da Kinea, complementando-a com sua solidez na área de compliance e controles internos. Desde a sua fundação, a Kinea tem se destacado por sua cultura de trabalho compartilhada, com processos diligentes de controle e gestão de risco, questionamento constante para fortalecer a fundamentação das decisões tomadas, e proximidade nas relações com clientes e parceiros.								
Principais Categorias e Fundos ofertados		Principais categorias ofertadas aos RPPS são Fundos de Private Equity, Fundos Imobiliários e fundos líquidos, como: Fundo IMA-B Ativo, Crédito Privado e Fundo de Ações								

Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES, FERNANDA ALMEIDA DAWUD, WANLEY CORRÊA COSTA e DENISE RONCHI FRANCEZ
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB




Avaliação dos riscos assumidos pelos fundos sob sua administração/gestão	A Área de Risco, que se reporta ao Diretor de Riscos e Controles Internos, e atua de forma independente das áreas de gestão, utiliza e produz de forma diária os relatórios de concentração, risco de mercado, liquidez e de crédito. Ademais, o controle de Portfolio Compliance é realizado de forma anterior às operações (pré-trading), e ao fim do dia são emitidos relatórios que demonstram que todas as operações passaram pelo monitoramento. Os Relatórios de Risco de mercado e concentração são produzidos a partir das informações recebidas do sistema Lote45, são gerados pela área de Risco e utilizados pelos gestores dos fundos. Os relatórios de risco de crédito e liquidez são gerados por dados capturados via Sistema Lote45 e diversos prestadores de serviços de dados, onde são tratados e disponibilizados via Power BI e PDF. Além da equipe de gestão, o CEO da Kinea, Diretor de Riscos, Middle Office, Compliance Officer e Sales têm acesso aos relatórios.
Verificação de informações sobre conduta nas operações realizadas no mercado financeiro e restrições que desaconselham um relacionamento seguro	Em anexo
Regularidade Fiscal e Previdenciária	Em anexo
Volume de recursos sob administração/gestão	R\$ 138 bilhões de recursos sob gestão - abr 2024
Avaliação da rentabilidade dos fundos sob sua administração/gestão	Publicamos mensalmente em nosso site relatórios de gestão incluindo a análise da rentabilidade de cada um dos fundos sob gestão
Embasamento em formulários de diligência previstos em códigos de autorregulação relativos à administração de recursos de terceiros	QDD ANBIMA Anexo
Outros critérios de análise	Não se aplica.

VI - DO PARECER FINAL SOBRE A INSTITUIÇÃO:

Das informações e documentação analisada não foi encontrado nada em desacordo com a legalidade ou que desabone a empresa para que seja credenciada junto ao Bcprevi.

Local:			Data	
VIII - RESPONSÁVEIS PELO CREDENCIAMENTO:	Cargo	CPF	Assinatura	
Kesley Romanelli Crispim	Gerente	185.332.928-21		





Questionário ANBIMA de due diligence para contratação de Gestor de Recursos de Terceiros

Contratado:

Kinea Investimentos Ltda

Contratante:

Questionário preenchido por:

Alessandro Lopes

Data:

27 de janeiro de 2023

(Todos os campos devem ser preenchidos. Caso algum campo não seja aplicável à sua instituição, este deve ser preenchido com “N/A”).

Versão: [-]

Apresentação

Este questionário é baseado no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código”). Ele tem o objetivo de auxiliar o administrador fiduciário no processo de contratação de gestores de recursos de terceiros para os fundos de investimento.

O questionário busca abordar, minimamente, a adoção de práticas consistentes, objetivas e passíveis de verificação que sejam suficientes não só para entender e mensurar os riscos associados à prestação de serviço como também para garantir um padrão aceitável da instituição a ser contratada.

O anexo ao questionário trata de informações específicas dos fundos de investimento.

O administrador fiduciário poderá adicionar outras questões julgadas relevantes na forma de anexo a esse questionário.

Este questionário deve ser respondido por profissional com poderes de representação, e qualquer alteração em relação às respostas enviadas e aos documentos encaminhados após o preenchimento deste questionário deve ser enviada à instituição que contratou a prestação de serviço em até cinco dias úteis da referida alteração.

Sumário

Apresentação.....	1
1. Informações cadastrais.....	3
2. Informações institucionais.....	4
3. Receitas e dados financeiros.....	6
4. Recursos humanos.....	8
5. Informações gerais.....	9
6. Análise econômica, de pesquisa e de crédito.....	10
7. Gestão de recursos.....	11
8. Distribuição.....	13
9. Risco.....	14
10. Compliance e controles internos.....	17
11. Jurídico.....	19
12. Anexos ou endereço eletrônico.....	19

1. Informações cadastrais

1.1	Razão social
	Kinea Investimentos Ltda
1.2	Nome fantasia
	Kinea Investimentos
1.3	É instituição financeira ou instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BCB”)?
	Não.
1.4	Quais são as autoridades regulatórias em que a gestora possui registro? Fornecer detalhe sobre os registros, tais como nome, data e nº de registro da atividade.
	CVM, registrado em 19/09/2007
1.5	Membro de associações de classe e/ou autorreguladoras? Quais?

ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – código da gestora 470678	
1.6	É instituição nacional ou estrangeira?
Nacional.	
1.7	Possui filial? Em caso positivo, quantas e onde estão localizadas?
Não.	
1.8	Endereço
Rua Minas da Prata, 30 – 4o andar – CEP 04552-080 São Paulo/SP	
1.9	CNPJ
08.604.187/0001-44	
1.10	Data de Constituição
03/09/2007	
1.11	Telefones
11 30738700	
1.12	Website
www.kinea.com.br	
1.13	Nome e cargo do responsável pelo preenchimento do questionário
Alessandro Lopes, Diretor de Controladoria	
1.14	Telefone para contato
11 30738700	
1.15	E-mail para contato
relacionamento@kinea.com.br	

2. Informações institucionais

2.1	Informar o quadro societário da gestora, incluindo os nomes dos principais sócios e respectivas participações (informar no mínimo, os sócios que possuem percentual de participação acima de 5%).
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

80% do capital da empresa pertencem ao Grupo Itaú Unibanco e 20% do capital restante pertencem à Aenik Participações Ltda, holding dos sócios executivos da Kinea:

- Marcio Verri
- Aymar Almeida
- Carlos Martins
- Marco Freire
- Flavio Cagno

2.2 Qual a estrutura empresarial do conglomerado ou grupo econômico? (Quando aplicável).

A Kinea é uma empresa Ltda que foi constituída exclusivamente para a atividade de gestão de fundos. Atualmente a empresa possui 4 Equipes de gestão segregadas por estratégia:

- Gestão de Fundos Líquidos: Hedge Funds, Ações, Renda Fixa e Fundos de previdência;
- Gestão de Fundos de Infraestrutura;
- Gestão de Fundos Imobiliários de Real Estate; e
- Gestão de Fundos Imobiliários de Recebíveis, incluindo ligados ao Agronegócio

Além das Áreas de gestão descritas anteriormente, a Kinea possui as áreas de Risco, Compliance, Relacionamento com Distribuidores, Produtos, Middle, Controladoria e Marketing.

2.3 Fornecer o organograma da gestora (anexar resumo profissional dos principais executivos).



2.4 A gestora é signatária dos Códigos de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA? Em caso afirmativo, citar o(s) Código(s).

Sim, a Kinea é aderente ao “Código de Administração de Recursos de Terceiros”.

2.5 A gestora é signatária do Código de Ética da ANBIMA?

Sim.

2.6 A gestora é signatária do PRI – Principles for Responsible Investment?

Sim.	
2.7	A gestora é signatária de outros Códigos ou assemelhados? Caso seja, citar as instituições.
Não	
2.8	Os principais executivos, conforme o item 2.3, detêm participação em outros negócios no mercado financeiro e de capitais ou atividades relacionadas à gestora? (Exceto no caso de participação em empresas ligadas). Em caso positivo, informar: <ul style="list-style-type: none"> I. CNPJ da empresa; II. percentual detido pelo executivo na empresa; e III. qual a atividade por ele desempenhada.
Não.	
2.9	Informar se o conglomerado ou grupo econômico da gestora presta serviços de administração fiduciária, distribuição, consultoria, controladoria e custódia. Em caso positivo, descrever: <ul style="list-style-type: none"> I. a estrutura funcional de segregação e II. o relacionamento com a gestora.
A Kinea é uma empresa integrante do conglomerado Itaú Unibanco e suas atividades de gestão têm total segregação, inclusive física, das demais atividades prestadas por outras empresas do Conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú Unibanco e a Intrag DTVM Ltda. prestam serviços de administração fiduciária, distribuição, consultoria, controladoria e custódia para fundos de investimento.	
2.10	Outras informações institucionais que a gestora julgue relevante (opcional).
N/A	

3. Receitas e dados financeiros

3.1	Preencha a tabela abaixo com os valores correspondentes aos números da gestora. Informar os últimos 5(cinco) anos.			
	Ano	Patrimônio sob gestão (posição em 31/Dez)	Número de pessoas que trabalham na gestora	Número de portfólios sob gestão
	2018	R\$ 48,8bi	53	25
	2019	R\$ 70,6 bi	70	53
	2020	R\$ 55, 8bi	81	89
	2021	R\$ 57,6 bi	93	91
	2022	R\$ 67,2 bi	104	122

3.2	Tipologia dos portfólios sob gestão (sem dupla contagem – excluir estrutura Master Feeder).		
	FUNDOS	Nº	% Carteira
	Domicílio local	79	98,85%
	Domicílio em outro país		
	Clubes de Investimento	Nº	% Carteira
	Carteiras	Nº	% Carteira
	Domicílio Local	25	1,15%
3.3	Carteira de Investidor Não Residente		
	Como os ativos sob gestão estão divididos conforme as seguintes categorias de fundos de investimento:		
	Tipo	Nº	Exclusivos/Reservados
	Renda Fixa	59	46
	Multimercado	19	
	Cambial		
	Ações	3	
	FIDC		
	FIP	1	
	FIEE		
	FII	15	
	Fundo de Índice (ETF)		
	Outras categorias	25	

3.4	Atualmente, qual é o percentual do montante sob gestão que são originados especificamente de aplicações da própria gestora (incluindo controladores, coligadas, subsidiárias, seus sócios e principais executivos)?
	1,22%

4. Recursos humanos

4.1 Quais são as regras de remuneração ou comissionamento dos profissionais e associados?

A remuneração variável dos profissionais é diretamente relacionada ao desempenho dos negócios de gestão de fundos (heads, portfolio managers e analistas). Os valores são definidos com base na receita líquida dos fundos, obtida após deduzir das taxas de gestão e performance as despesas diretas com a administração, salários fixos e benefícios (diretos e indiretos), impostos, custos de distribuição e demais despesas administrativas da empresa. A cada um desses profissionais é atribuído um percentual que é aplicado sobre o resultado gerencial dos fundos da Kinea, sendo que no caso dos profissionais diretamente envolvidos na gestão, o percentual de remuneração é calculado sobre o resultado específico dos fundos nos quais atuam. No caso dos sócios gestores, parte da remuneração variável é também atrelada à performance geral da Kinea. Para os profissionais das áreas não ligadas diretamente à gestão, a remuneração variável é baseada no desempenho individual, com valores de target PLR pré-definidos e que podem variar de acordo com a performance individual, performance da empresa ou volume de captação.

4.2 Quais são os mecanismos de retenção de talentos usados pela gestora?

Meritocracia e remuneração baseada em desempenho;
Estrutura organizacional enxuta com interação intensa da equipe e elevada oportunidade de aprendizado;
Alto potencial de crescimento da empresa
Estrutura “flat”, poucos níveis hierárquicos, o que facilita a comunicação interna e o acesso à informação;
Estrutura robusta, equipes dedicadas ao processo de gestão, risco, controladoria, compliance, sales e research.

4.3 Existe programa para treinamento, desenvolvimento e certificação profissional dos profissionais/associados? Descreva, de forma sucinta, inclusive, com relação ao controle e monitoramento dos profissionais certificados.

Sim, todos os procedimentos e controles são descritos na Política Corporativa de Certificação Profissional disponível na intranet do Itaú Unibanco Holding S.A. A Kinea incentiva seus profissionais a buscarem certificações relacionadas às áreas em que atuam.

4.4	De que forma o desempenho dos gestores é avaliado?
	Pelo desempenho do fundo sob gestão contra seu benchmark (avaliação mensal com rebalanceamento anual), avaliação de risco x retorno e por uma avaliação qualitativa anual.
4.5	A instituição adota treinamento dos colaboradores e empregados em Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo ("PLDFT")? Em caso positivo, descreva a metodologia e periodicidade aplicadas.
	O programa de treinamento de PLD/CFT aplicado aos colaboradores da Kinea promove a capacitação contínua e dissemina a cultura do tema, alcançando, assim, a aprendizagem e conscientização da sua importância, bem como o aprofundamento e reciclagem do conhecimento. Referido programa visa: - aprofundar o conhecimento das exigências e responsabilidades legais e regulamentares, bem como das diretrizes corporativas de PLD/CFT; - capacitar sobre a melhor forma para a identificação, prevenção, tratamento e comunicação de situações de risco ou com indícios de ocorrência de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo nos negócios realizados; - promover a cultura organizacional de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo, inclusive à proliferação de armas de destruição de massa. A aplicação do programa deve ocorrer por meio de ações institucionais e nas unidades de negócios, podendo contemplar cursos presenciais ou à distância (e-learning), palestras, teleconferências, áudio-conferências, campanhas, comunicados, publicações, entre outras modalidades e formas.
4.6	Descreva os treinamentos elaborados junto aos colaboradores para prevenção e detecção de práticas ilícitas de trading (ex: front running, insider trading, spoofing etc.).
	Todos os colaboradores da Kinea são realizados um e-learning sobre o tema ao entrar na empresa. Posteriormente, os colaboradores das áreas envolvidas direta ou indiretamente no processo de gestão, passam por uma reciclagem anual.

5. Informações gerais

5.1	Existem planos de expansão ou mudança de estratégia? Descreva.
	Não.
5.2	Qual o limite para o crescimento dos ativos sob gestão suportado pela atual estrutura da gestora (instalações, profissionais hardware e software).

A empresa tem estrutura atualmente para 112 posições. Durante a pandemia da COVID-19, adotamos um modelo de trabalho em home-office para 100% da equipe, e atualmente adotamos modelo de trabalho híbrido, portanto a estrutura física não gera restrição para crescimento dos ativos sob gestão.	
5.3	A gestora é objeto de avaliação por agência de rating? Qual a nota atribuída? (Anexar relatório mais recente).
Sim, a Austin Ratings atribui rating de qualidade de gestão QG2+ para a Kinea Investimentos.	
5.4	Com base nos últimos 05 (cinco) anos, a gestora já recebeu alguma premiação por publicações ou entidades no que tange à qualidade e ao histórico de gestão? Quais?
Em dezembro de 2018, a Kinea recebeu o prêmio Valor Invest de Melhores Gestores de Previdência em 2018.	

6. Análise econômica, de pesquisa e de crédito

6.1	Descreva a estrutura de análise econômica, de pesquisa e de crédito da gestora, conforme segmento, quando aplicável (anexar resumo profissional).
<p>A área de pesquisa econômica da Kinea conta com 11 pessoas. Um chefe de pesquisa, 5 economistas/estrategistas; 3 analistas quantitativos/smart beta e 2 estagiários.</p> <p>Além disso, utiliza-se de constante interação com o time de análise econômica do Itaú Unibanco. A estrutura econômica do Itaú conta com analistas dedicados para os diferentes temas nacionais como inflação, atividade, fiscal e balanço de pagamentos, além da cobertura internacional nas principais economias no mundo. A Kinea também conta com um time de cientistas de dados desenvolvendo soluções analíticas em diversas frentes na empresa.</p>	
6.2	A estrutura de análise econômica e de pesquisa inclui pesquisa de temas ASG – ambientais, sociais e de governança corporativa? Como estas questões são consideradas durante o processo de decisão de investimento? Descreva.
<p>A Kinea aderiu ao PRI em 2022 e disponibiliza em https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2023/03/Politica-de-Investimento-Sustentavel-ESG.pdf sua política de Investimento Sustentável.</p>	
6.3	Descreva as principais mudanças na equipe de análise nos últimos 05 (cinco) anos.

Daniela Cunha Lima e Lucas Paiva Delgado entraram para compor o time de analistas em julho e agosto de 2018, respectivamente. Em janeiro de 2020, Lucas Tumkus é contratado para ser mais um analista da área. Mais recentemente contratamos Laura Elias e Maria Clara para o time de economistas. Na parte quant/smart betas trouxemos Rodrigo Zobaran, Leandro Souza (que veio da análise de equity) e Mariana Campos.

6.4 Utiliza research próprio ou de terceiros? Em que proporções?

A gestão apoia-se majoritariamente em research próprio. Como forma de apoio, os gestores da Kinea utilizam-se também de research de terceiros, tanto para o mercado local quanto para o mercado externo.

6.5 Caso utilize research próprio, quais ferramentas de análise são utilizadas no processo decisório? Esta equipe trabalha exclusivamente para o *buy side* ou também produz relatórios e informações para outros (*sell side*)?

A equipe de research desenvolve modelos econométricos para projeção de indicadores econômicos e definição de cenários. Essas informações quantitativas são utilizadas juntamente com informações qualitativas para apoiar as decisões de investimento dos gestores. A equipe de equity research também elabora análise de valuation de empresas selecionadas, além de desenvolver estudos comparativos setoriais e intrassetoriais. A Kinea não produz material de research *sell side*, apenas *buy side*.

6.6 Que serviços ou sistemas são contratados para apoio na análise?

A Kinea contrata os sistemas de informação Bloomberg, Reuters e Broadcast para acompanhamento de mercado e gestão dos fundos. As equipes de gestão também utilizam o Matlab, R, Python para o desenvolvimento de análises de modelos. Além disso, são contratados research de mercados e econômicos de terceiros como Eurasia, GaveKal e Observatory. O Lote 45 foi contratado para, entre outras atribuições, realizar o monitoramento intraday das alocações de alguns fundos, métricas de risco e desempenho.

7. Gestão de recursos

7.1 Descreva as principais mudanças na equipe de gestão nos últimos 05 (cinco) anos.

Em 2017 Aymar Almeida assume a gestão de um novo negócio, gestão de fundos de infraestrutura e a equipe de analistas de ações passa a reportar para Marco Freire. Em 2017 a equipe de análise macro e quant, liderada por Gustavo Aleixo, também é integrada à equipe de Marco Freire.

Em 2019 Roberto Elaiuy inicia na equipe de gestão de Renda Fixa e Rafael Oliveira na equipe de gestão de fundos de Ações.

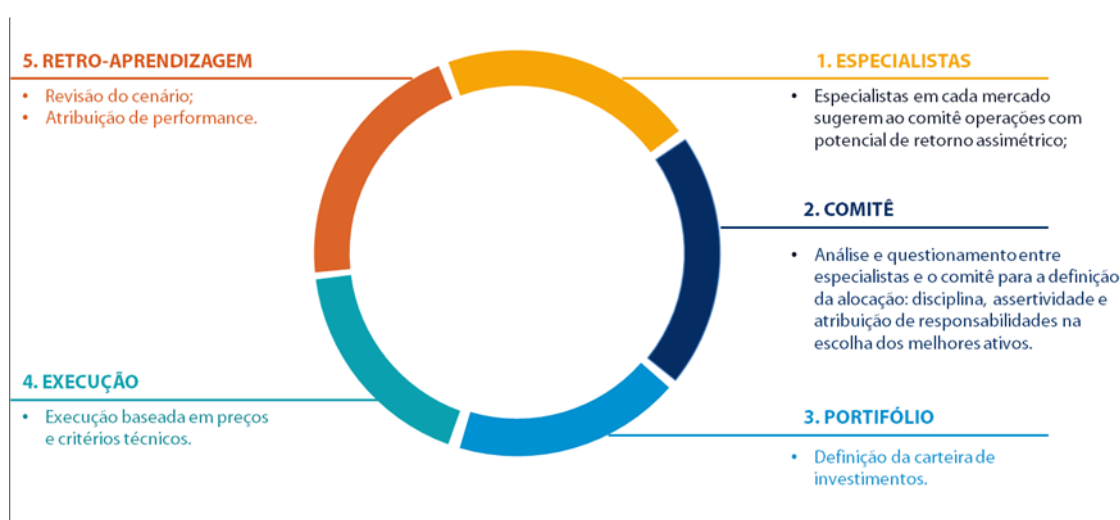
Em 2020 Guilherme Frolidi, Fabio Longuini, Marcelo Orefice e Daniela Gamboa deixam a Kinea; Ruy Alves Lopes Junior inicia na equipe de Global Equities e Yuri Garcia di Bella no time de Global Assets.

Em 2021 Guilherme Paris e Luiz Mescolin deixam a Kinea, e Ivan Fernandes inicia na gestão de fundos de Crédito.

7.2 Descreva procedimentos e/ou políticas formais de seleção e acompanhamento de fornecedores e/ou prestadores de serviço relacionados à atividade de gestão de recursos/distribuição, incluindo as corretoras.

A Kinea utiliza a estrutura de “Conheça seu fornecedor – KYS” do Itaú Unibanco. Trata-se de um conjunto de regras, procedimentos e controles que são adotados para identificação e aceitação de fornecedores e prestadores de serviços, prevenindo a contratação de empresas inidôneas ou suspeitas de envolvimento em atividades ilícitas. Para clientes, parceiros, fornecedores e prestadores de serviços que apresentarem maior risco associado a atos ilícitos são aplicados critérios de identificação e diligência mais rigorosos, com a aprovação do relacionamento por nível hierárquico superior.

7.3 Descreva o processo de investimento.



7.4 Como é controlado o prazo médio dos títulos de fundos de longo prazo, para fins de sua classificação tributária?

Em D0, a área de risco calcula o prazo médio dos fundos, e informa a todos os gestores.

7.5 Descreva os critérios adotados para distribuição do envio de ordens entre as corretoras aprovadas, incluindo o limite de concentração de volume de operações por corretora, se houver.

A Kinea possui uma política interna de concentração de corretoras que é revisada anualmente. A distribuição dos negócios obedece a critérios específicos de cada estratégia Equity e Macro descritos na política. As corretoras são avaliadas pela equipe de renda variável segundo os seguintes critérios - Corretoras Research: qualidade da análise, amplitude de cobertura, acesso aos analistas, “corporate access”, execução e processo operacional; - Corretoras “Discount” são avaliadas primordialmente por execução e processo operacional. Independentemente da classificação e estratégia, no Segmento Bovespa deve-se respeitar os seguintes percentuais 1ª) Não ultrapassar 50% das negociações 2ª) Não ultrapassar 35% das negociações 3ª) Não ultrapassar 20% das negociações.

A gestora possui pelo menos 1 acordo com corretora discount que possui limite máximo mensal de corretagem previamente estabelecido em contrato, a partir do qual a corretagem é faturada com um desconto expressivo.

Para o segmento de Futuros e Opções é utilizada uma tabela padrão de preços por mercadorias, que é revisada periodicamente. Qualquer exceção a estes percentuais de rebate deve ser aprovada formalmente pelo Gestor responsável pelo fundo.

Semestralmente as corretoras são reavaliadas em função de critérios como qualidade da execução, qualidade da equipe de pesquisa, liquidez, exposição a risco operacional e governança.

7.6 Como são avaliados ativos no exterior, quando aplicável? Descrever como é realizado o controle e o processo de acompanhamento.

Alguns fundos locais investem no exterior por meio da aquisição de cotas de fundos de investimento, geridos pela mesma equipe de gestão dos fundos locais. São contratados prestadores de serviços no exterior para avaliação de ativos e cálculo de NAV.

8. Distribuição

8.1 A gestora realiza distribuição dos fundos sob sua responsabilidade? Se sim, descreva os procedimentos adotados referentes aos processos de:

- I. verificação dos produtos ao perfil do cliente (Suitability);
- II. conheça seu cliente (KYC);
- III. PLDFT; e
- IV. cadastro de cliente.

Não

8.2	A gestora terceiriza alguma atividade relacionada à distribuição? Se sim, descreva as atividades, bem como o nome e o CNPJ do(s) terceiro(s) contratado(s).
	A Kinea não realiza distribuição de fundos.
8.3	Como é feita a prospecção de clientes/distribuição de fundos? Detalhar o processo de captação realizado pela instituição. Exemplos: Indicação de clientes, prospecção. Qual o perfil dos clientes? (segmento e categoria do investidor). Exemplo: Varejo, Corporate, PJ, Investidor profissional, Qualificado?
	A Kinea não realiza distribuição de fundos.
8.4	Descreva a estrutura operacional da gestora, voltada para a atividade de distribuição, incluindo sistemas de controle de movimentação (aplicação e resgate), critérios para execução das ordens e registro das solicitações, bem como o seu arquivamento e forma de proteção.
	A Kinea não realiza distribuição de fundos.

9. Risco

9.1	Descreva as principais mudanças na equipe de risco nos últimos 05 (cinco) anos.
	Gabriel Ren Ishikawa se juntou à equipe de Risco em agosto de 2018 na função de analista. Em novembro de 2019, Filipe Saboia passa a integrar a equipe. Por fim, em dezembro de 2020, Ricardo Yukio Sakai assumiu o cargo de Risk Manager, substituindo Renato Loures. Em dezembro de 2021 Gabriel Ren Ishikawa é transferido para a equipe de gestão de fundos e José Carlos Souza Jesus passa a integrar a equipe de riscos como analista. Em 2022 Filipe Saboia deixa a Kinea e Filipe Rolim é contratado como analista.
9.2	Quais são os relatórios de riscos, com que frequência são gerados e o que contêm estes relatórios?
	A Área de Risco utiliza e produz de forma diária os relatórios de concentração, risco de mercado, liquidez e de crédito. Ademais, o controle de Portfolio Compliance é realizado de forma anterior às operações (pré-trading), e ao fim do dia são emitidos relatórios que demonstram que todas as operações passaram pelo monitoramento. Os Relatórios de Risco de mercado e concentração são produzidos a partir das informações recebidas do sistema Lote45, são gerados pela área de Risco e utilizados pelos gestores dos fundos. Os relatórios de risco de crédito e liquidez são gerados por dados capturados via Sistema Lote45 e diversos prestadores de serviços de dados, onde são tratados e disponibilizados via Power Bi e PDF. Além da equipe de gestão, o CEO da Kinea, Diretor de Riscos, Middle Office, Compliance Officer e Sales têm acesso aos relatórios.
9.3	Descreva como cada operação de crédito é analisada, aprovada e monitorada? Descreva a segregação entre as atividades.

A Kinea possui política de crédito - que passa por revisão e atualização periódica - e a aquisição e gestão dos ativos com risco Crédito Privado pelos fundos que permitem essa classe de ativos segue as diretrizes desta política. Em termos específicos são realizadas análises: a) fundamentalistas, onde são levados em conta aspectos qualitativos e quantitativos/financeiros dos emissores/devedores dos títulos; b) das eventuais garantias que compõe as operações, sejam elas reais, financeiras e/ou de projetos; e c) da estrutura dos títulos, onde observamos os aspectos jurídicos e eventuais gatilhos de proteção (covenants) contidos. Por fim, a aprovação dos limites e/ou operações é realizada de forma colegiada nos comitês de investimento dos respectivos fundos ou nos fóruns competentes quando os volumes estão acima da alçada local (Kinea).

9.4 Como são analisadas as garantias das operações e quais os critérios utilizados (análise de formalização, execução, etc)? Há reavaliação periódica da qualidade do crédito e de suas garantias? Qual sua periodicidade?

A análise das garantias faz parte do processo de aprovação e monitoramento das operações de crédito privado. Vale destacar que todas as negociações de crédito são aprovadas em comitê, tal como estabelecido em política. Todos os créditos são reavaliados de forma periódica. A periodicidade é definida de acordo com o rating interno atribuído e pode variar de 3 meses para créditos piores e 12 meses para créditos melhores.

9.5 As questões e riscos ASG – ambientais, sociais e de governança corporativa – são considerados na análise de risco de crédito? (Exemplos: perda de licença ambiental, corrupção, envolvimento em casos de trabalho escravo ou infantil, etc.).

A Kinea aderiu ao PRI em 2022 e disponibiliza em <https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2023/03/Politica-de-Investimento-Sustentavel-ESG.pdf> sua política de Investimento Sustentável.

9.6 A gestora, independentemente do critério de apreçamento, possui algum procedimento ou estratégia no caso da iminência ou ocorrência de eventos de inadimplência? Descreva.

As operações à medida que são avaliadas internamente como mais arriscadas são revisitadas e monitoradas com mais recorrência e intensidade.

Em situações de deterioração da qualidade de crédito do emissor ou do devedor dos títulos detidos pelos fundos geridos pela Kinea é prática a realização de diligência jurídica nos instrumentos dos títulos a fim de garantir que nenhuma obrigação foi descumprida. Ao mesmo tempo os registros das eventuais garantias são revisitados para garantir sua eficácia e exequibilidade

9.7 A instituição possui área de tecnologia da informação própria? Caso afirmativo, detalhar as atividades atuais, organograma e a qualificação dos profissionais.

A Kinea utiliza a área de tecnologia do Itaú Unibanco para as questões de infraestrutura e microinformática e mantém uma equipe de cientistas de dados para estruturação dos dados e atuação em projetos internos.

9.8 Descreva os procedimentos de verificação de ordens executadas e de checagem das posições das carteiras.

A Gestora utiliza o Sistema LOTE45 como sistema de front e boletagem para os fundos abertos. As operações de Renda Variável são conciliadas automaticamente pelo Sistema LOTE45. A conciliação de Futuros B3 é feita através do Sistema SMART da Bradesco Corretora, que é a responsável pelo carrying das posições. Em não havendo divergências, os arquivos com as boletas são importados para o sistema web do Administrador e custodiante. Através do sistema Lote45 o middle-office faz a previsão do valor da cota de fechamento e encaminha aos Gestores no final do dia. Em D+1 pela manhã o middle-office verifica a carteira e o valor das cotas divulgadas pelo custodiante/administrador, para em seguida liberar a carteira ou solicitar o recálculo/reprocessamento, caso seja identificado eventual erro. As diferenças expressivas (maior que 3bps) entre a previsão de cota e a cota calculada são justificadas internamente (email para o Gestor responsável).

9.9 Existe sistema de gravação de ligações telefônicas? Em caso positivo, qual a política de escuta das gravações?

Sim. Todos os ramais são gravados, sem necessidade de validação e/ou autorização prévia do usuário. As ligações telefônicas são gravadas automaticamente para verificação posterior em casos em que seja necessária a sua recuperação, como para eventuais discussões e necessidade de auditoria.

9.10 Descreva os procedimentos de back-up e redundância de informações, desktops e servidores (para back-up, cite especificamente a periodicidade, local e prazo de armazenamento).

A rede da Kinea está conectada à rede corporativa do Itaú Unibanco, que está localizada no Centro Técnico Mogi Mirim e no Itaú Unibanco Centro Técnico Operacional como contingência., e tem backups diários de todos os arquivos. Nenhum procedimento é executado diretamente pela Kinea.

9.11 Descreva a política de controle de acesso ao Data Center (físico e lógico)

O Data Center (rede) da Kinea está localizado no Centro Técnico Mogi Mirim e no Itaú Unibanco Centro Técnico Operacional como contingência. Os funcionários da Kinea não possuem acesso físico ao Data Center. Com relação ao acesso lógico, cada área da Kinea possui um diretório de rede específico, onde cada colaborador só acessa o diretório da área a que pertence. Existe controle implementado sobre revisão de acessos, com periodicidade semestral e aprovação do Diretor de Controles Internos da Kinea.

9.12 Descreva o parque tecnológico atual da instituição. Citar no-breaks, capacidade dos servidores, links de internet e telefonia etc.

A Kinea possui no-breaks que suportam todos os computadores (aproximadamente 160 computadores). A Kinea possui gerador exclusivo, localizado no subsolo do edifício, com capacidade de 150KVA. Esse gerador garante suprimento de energia por pelo menos 24 horas, sem necessidade de reabastecimento. A rede da Kinea está conectada à rede corporativa do Itaú Unibanco, que está localizada no Centro Técnico Mogi Mirim e no Itaú Unibanco Centro Técnico Operacional como contingência. A conexão é feita através de dois links independentes e dedicados de 100 MBps. Os links de internet estão conectados ao Centro Técnico Operacional do Itaú Unibanco. O sistema de telefonia é composto por fibra ótica da Operadora Vivo e back-up da Embratel. O PABX é da Cisco, e o sistema de gravação é aplicado a todos os ramais.

9.13	A gestora possui filtro de e-mail, firewall e sistemas de antivírus?
	Sim.
9.14	São realizados testes periódicos para verificação de segurança e integridade de sistemas? Com que frequência?
	Sim, são realizados conforme cronograma do Itaú Unibanco.

10. Compliance e controles internos

10.1	A gestora adota procedimentos de monitoramento contínuo das regulamentações e autorregulamentação aplicáveis ao seu segmento de atuação com execução de ações preventivas e corretivas? Em caso positivo, descreva os procedimentos adotados.
	Sim, o monitoramento de novas regras e alteração de regras existentes é realizado através da equipe de Atendimento aos Reguladores do Itaú Unibanco. O registro do plano de ação, quando necessário, e implementação é registrado no sistema de gestão de risco operacional, compliance e auditoria interna do Itaú Unibanco - "Sistema GRC".
10.2	Descreva os procedimentos adotados pela gestora para controlar a faixa de preços dos ativos e valores mobiliários negociados para os fundos de investimento sob sua gestão.
	O processo de controle de túnel de preço é realizado diariamente pela área de risco, para as operações de renda fixa (títulos públicos e privados). Para negociações no mercado primário, o preço é definido e aprovado no comitê de crédito e negociações no secundário são utilizadas as taxas indicativas da Anbima e do administrador dos fundos como referência da análise. As demais negociações são realizadas em mercados organizados (bolsa).
10.3	Descreva o processo para adesão ao Código de Ética e Conduta, bem como suas atualizações, pelas profissionais que trabalham na gestora.
	Todos os administradores e colaboradores da Kinea são aderentes à Política Corporativa de Integridade, Ética e Conduta do Itaú Unibanco Holding S.A. e ao Código de Conduta da Kinea, ambas disponíveis no site da Empresa: https://www.kinea.com.br/documentos/ . O processo de adesão é feito em sistema no momento da admissão de cada um dos colaboradores.
10.4	Descreva como é realizado o monitoramento da política de investimentos pessoais.
	A Kinea possui Política específica que disciplina as operações de investimento pessoal de seus sócios e colaboradores, estabelecendo requisitos, determinando restrições e fixando parâmetros para a efetivação dos negócios. O atendimento às diretrizes desta política pelos colaboradores e sócios da Kinea é monitorado pela Diretoria Executiva de Risco Operacional e Compliance do Itaú Unibanco e seus eventuais descumprimentos são reportados para deliberação de medidas disciplinares dos colegiados de ética do conglomerado. Política de Investimentos Pessoais Kinea: http://www.kinea.com.br/documentos/

10.5	Existe fundo ou outro instrumento de investimento exclusivo para sócios e executivos da gestora?
	Não. Todos os funcionários e sócios da Kinea são incentivados a investir nos fundos da empresa.
10.6	Descreva os procedimentos de monitoramento implementados para prevenção e detecção de práticas ilícitas de trading (ex: front running, insider trading, spoofing etc.).
	Todos os colaboradores da Kinea são convocados para a realização de um e-learning sobre o tema ao entrar na empresa. Posteriormente, os colaboradores das áreas envolvidas direta ou indiretamente no processo de gestão, passam por uma reciclagem anual
10.7	Descreva os procedimentos adotados para PLDFT no processo de seleção e alocação e monitoramento na negociação de ativos.
	Todas as operações de crédito privado passam por consulta de non-objection junto à equipe de risco do Itaú Unibanco. A consulta contempla questões relacionadas a PLDFT. Os demais ativos são negociados em mercados organizados (bolsa).
10.8	Caso a gestora desenvolva outras atividades, descreva sua política de chinese wall, informando como se dá a proteção de informações entre departamentos e os potenciais conflitos de interesse advindos das diferentes atividades.
	Não aplicável.
10.9	Descreva as regras e procedimentos de monitoramento das operações realizadas fora de plataformas eletrônicas de negociação, enfatizando estabelecimento de preços e fontes de referência utilizadas.
	A área de risco possui o controle de túnel de preço para os ativos de renda fixa no qual é comparado com o túnel de preços da Anbima. Os outros ativos são negociados em plataformas eletrônicas de negociação.
10.10	Como é verificado a adesão dos limites de risco, limites legais ou regulamentares das posições dos fundos sob gestão da gestora? A gestora utiliza algum agente externo? (Ex.: consultoria)
	A Kinea utiliza o sistema Lote 45 para os processos de boletagem e distribuição de ordens, e também para os controles de risco de mercado e liquidez; os controles de enquadramento das carteiras dos fundos aos limites legais, de contratos e de regulamentos são realizados no sistema Nexxus. Não são utilizados agentes externos para estes controles.
10.11	Descreva como são tratados os conflitos de interesse resultantes da participação ou atuação dos sócios ou executivos em outros negócios, bem como de sua eventual participação em conselhos fiscais e de administração.
	A Kinea utiliza o departamento Jurídico do Itaú Unibanco ou contrata escritórios de advocacia externos.
10.12	A gestora recebe comissões/remuneração (rebate) pela alocação em ativos e valores financeiros? Quais as regras?
	Não recebe.

11. Jurídico

11.1	Descreva como são tratadas as questões jurídicas e legais da gestora (departamento jurídico próprio ou consultoria de terceiros).
	A Kinea utiliza o departamento Jurídico do Itaú Unibanco ou contrata escritórios de advocacia externos.

12. Anexos ou endereço eletrônico

		Anexo ou link
12.1	Resumo profissional dos responsáveis pelas áreas e equipe de gestão	Anexo
12.2	Código de ética e conduta	https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/Codigo-de-Conducta-Kinea.2022-1.pdf
12.3	Manual/Política de Exercício de Direito de Voto (Proxy Voting)	https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/Politica-de-Voto-Kinea-Out21.pdf
12.4	Relatório de Rating	N/D
12.5	Manual/Política de Liquidez	https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/Politica-de-Risco-de-Liquidez.dez22.pdf
12.6	Manual/Política de Suitability (caso a gestora realize distribuição de cotas dos fundos geridos)	N/A
12.7	Formulário de referência	https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/FR-INV-ICVM558_dez22_v1.pdf
12.8	Manual/Política de controles internos e compliance	https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/Gestao-Integrada-de-Risco-Operacional-out.22.pdf
12.9	Manual/Política de gestão de risco	https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/Politica-de-Risco-de-Mercado.dez22.pdf

12.10	Manual/Política de investimentos pessoais	https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/Politica-de-Investimentos-Pessoais-Site-Kinea.pdf
12.11	Manual/Política de rateio e divisão de ordens entre as carteiras de valores mobiliários	https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/Politica-Rateio-e-Divisao-de-Ordens_v2022-2.pdf
12.12	Manual/Política de segurança de informação	A Política Corporativa de Segurança da Informação e Cyber Security está disponível em: https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/ListGroupAccordion.aspx?IdCanal=jjCFHS5IadmGCLdvw2zldv
12.13	Manual/Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro	A Política Corporativa de Prevenção e Combate a Atos Ilícitos está disponível em: https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/ListGroupAccordion.aspx?IdCanal=jjCFHS5IadmGCLdvw2zldv
12.14	Manual/Política de KYC	N/A
12.15	Manual/Política que tratem da troca de informações entre a atividade de distribuição realizada pela gestora e os administradores fiduciários	N/A
12.16	Manual/Política de Responsabilidade Socioambiental	https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2023/03/Politica-de-Investimento-Sustentavel-ESG.pdf
12.17	Manual/Política de seleção e contratação de terceiros	A Kinea segue a Política Corporativa de Gestão de Fornecedores disponível na intranet do Itaú Unibanco Holding S.A.
12.18	Lista das corretoras aprovadas (se houver)	N/A

20

Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINE A FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARIA CAROLINA MICHELIS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES, FERNANDA ALMEIDA DAWUD, WANRLEY CORRÊA COSTA e DENISE RONCHI FRANCEZ

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB>

[ASSINATURA DO PROFISSIONAL QUE PREENCHEU O QUESTIONÁRIO]	[ASSINATURA DO(S) REPRESENTANTE(S) LEGAL(IS) DA INSTITUIÇÃO]
[NOME DO PROFISSIONAL QUE PREENCHEU O QUESTIONÁRIO] Alessandro Lopes	[NOME DO(S) REPRESENTANTE(S) LEGAL(IS) DA INSTITUIÇÃO] Alessandro Lopes Marcio Verri Bigoni
[CARGO] Diretor de Controladoria	[CARGO] Diretor de Controladoria Diretor Presidente
[TELEFONE] 11-3073-8700	[TELEFONE] 11-3073-8700
[E-MAIL CORPORATIVO] alessandro.lopes@kinea.com.br	[E-MAIL CORPORATIVO] alessandro.lopes@kinea.com.br marcio.verri@kinea.com.br



Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo

Débitos Tributários Não Inscritos na Dívida Ativa do Estado de São Paulo

CNPJ: 04.661.817/0001-61

Ressalvado o direito da Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo de apurar débitos de responsabilidade da pessoa jurídica acima identificada, é certificado que **não constam débitos** declarados ou apurados pendentes de inscrição na Dívida Ativa de responsabilidade do estabelecimento matriz/filial acima identificado.

Certidão nº 24060522809-24

Data e hora da emissão 14/06/2024 10:25:14

Validade 6 (seis) meses, contados da data de sua expedição.

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no sítio www.pfe.fazenda.sp.gov.br



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: KINEA PRIVATE EQUITY INVESTIMENTOS S.A.
CNPJ: 04.661.817/0001-61

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 15:38:43 do dia 10/06/2024 <hora e data de Brasília>.
Válida até 07/12/2024.

Código de controle da certidão: **22B9.1D08.B37B.8D43**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Procuradoria da Dívida Ativa

Certidão Negativa de Débitos Inscritos da Dívida Ativa do Estado de São Paulo

CNPJ Base: 04.661.817

Ressalvado o direito de a Fazenda do Estado de São Paulo cobrar ou inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade da pessoa jurídica/física acima identificada que vierem a ser apuradas, é certificado que:

não constam débitos inscritos em Dívida Ativa de responsabilidade do Interessado(a).

Tratando-se de CRDA emitida para pessoa jurídica, a pesquisa na base de dados é feita por meio do CNPJ Base, de modo que a certidão negativa abrange todos os estabelecimentos do contribuinte, cuja raiz do CNPJ seja aquela acima informada.



Certidão nº 58063738

Folha 1 de 1

Data e hora da emissão 14/06/2024 11:06:41

(hora de Brasília)

Validade 30 (TRINTA) dias, contados da emissão.

Certidão emitida nos termos da Resolução Conjunta SF-PGE nº 2, de 9 de maio de 2013.

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no sítio

<http://www.dividaativa.pge.sp.gov.br>



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários

Certidão Número: 0256447 - 2024

CPF/CNPJ Raiz: 04.661.817/

Contribuinte: KINEA PRIVATE EQUITY INVESTIMENTOS S.A.

Liberação: 04/03/2024

Validade: 31/08/2024

Tributos Abrangidos: Imposto Sobre Serviços - ISS
Taxa de Fiscalização de Localização Instalação e Funcionamento
Taxa de Fiscalização de Anúncio - TFA
Taxa de Fiscalização de Estabelecimento - TFE
Taxa de Resíduos Sólidos de Serviços de Saúde - TRSS (incidência a partir de Jan/2011)
Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI

Unidades Tributárias:

CCM 3.067.617-7- Inicio atv :10/09/2001 (R MINAS DE PRATA, 00030 - CEP: 04552-080)

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente aos créditos tributários inscritos e não inscritos na Dívida Ativa abrangidos por esta certidão, até a presente data é: **REGULAR.**

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>.
Qualquer rasura invalidará este documento.

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Instrução Normativa SF/SUREM nº 3, de 6 de abril de 2015, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 10:39:59 horas do dia 14/06/2024 (hora e data de Brasília).

Código de Autenticidade: 1BD1B1CB

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>

Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES, FERNANDA ALMEIDA DAWUD, WAINLEY CORRÊA COSTA e DENISE RONCHITFRANCEZ
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB



Voltar

Imprimir



**Certificado de Regularidade
do FGTS - CRF**

Inscrição: 04.661.817/0001-61
Razão Social: KINEA PRIVATE EQUITY INVESTIMENTOS S A
Endereço: R MINAS DE PRATA 30 4 ANDAR PARTE / VILA OLIMPIA / SAO PAULO / SP / 04552-080

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 12/06/2024 a 11/07/2024

Certificação Número: 2024061204520979857970

Informação obtida em 14/06/2024 10:33:10

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



Kinea

uma empresa



KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FII (KRES11) OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FII

Volume da Oferta
R\$ 300.000.000,00
(Trezentos Milhões de Reais)

ADMINISTRADOR E GESTOR

Kinea

uma empresa



COORDENADOR LÍDER



Autorregulação

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



Assinado por 100 pessoas: SIDNEY LUIZ RIQUETTA, KATINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFREI, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2

DISCLAIMER

Este material publicitário foi preparado pela Kinea Investimentos Ltda., na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), em conjunto com o Banco Itaú BBA 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 AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS 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).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários. 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, no 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 formar 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.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E O REGULAMENTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS 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.

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 terão 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 a 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. Todas as 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. Portanto, 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.

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 CONTA 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 ALCANÇEM 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 26 DE FEVEREIRO DE 2024 E DEVIDAMENTE REGISTRADA EM 26 DE FEVEREIRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/047. 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 ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 03 DE JANEIRO DE 2022.

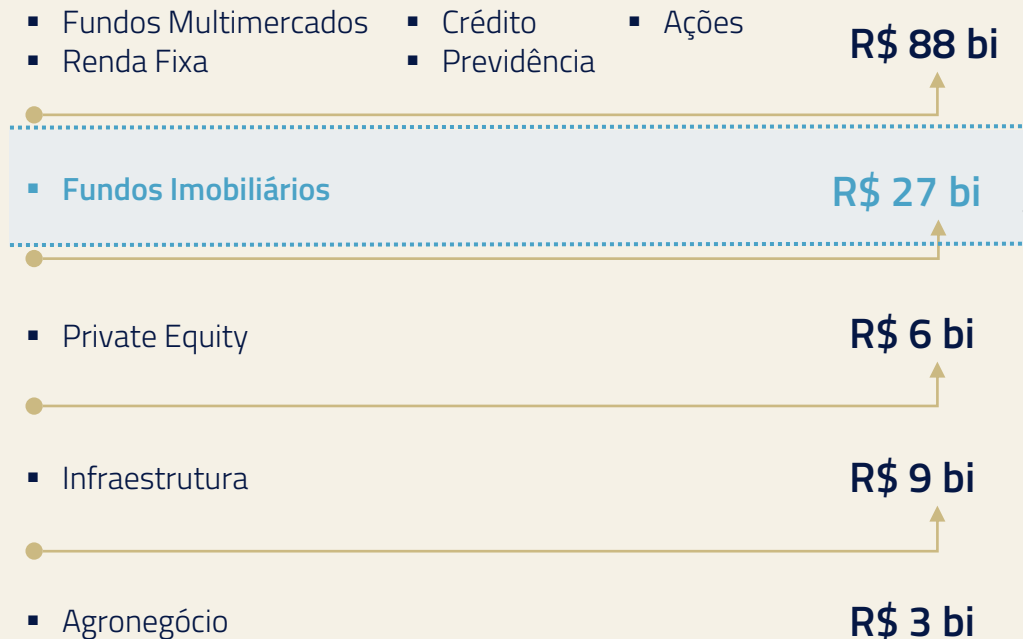
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO.”

APRESENTAÇÃO KINEA

Porque somos diferentes



A Kinea em números



Com um time de **186 especialistas**, somos uma das maiores gestoras independentes do Brasil

Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Janeiro/24

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

Kinea
uma empresa

Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MAFRA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB



APRESENTAÇÃO DA OPORTUNIDADE

Expectativa de Retorno Alvo de 20% aa Líquido de Taxas e Impostos através de aquisições residenciais¹

Kinea

uma empresa



¹A 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. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias. ² Cenário oportunístico segundo a visão do gestor

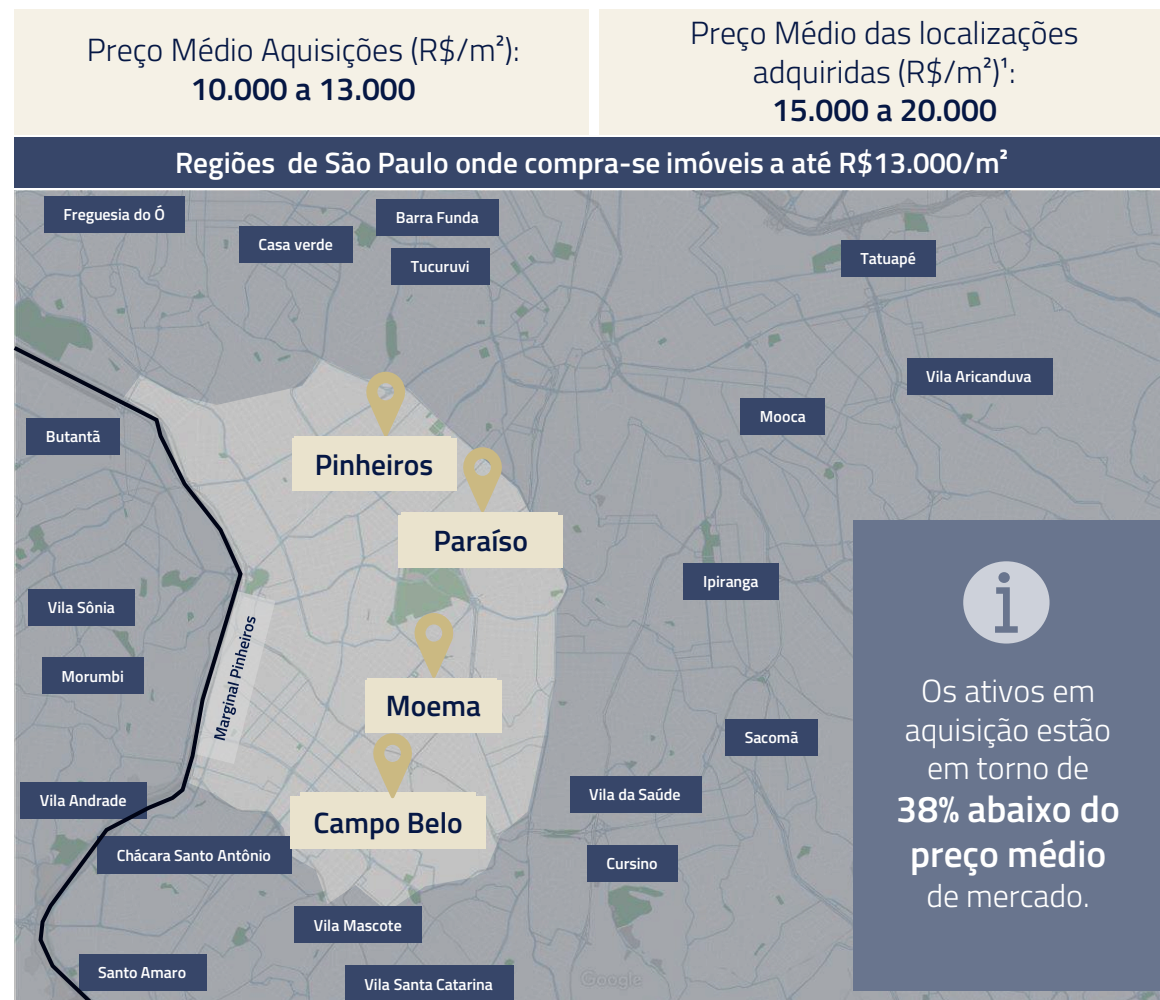
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO.”

MERCADO RESIDENCIAL

Aquisição de ativos em bairros nobres como Moema, Paraíso, Pinheiros e Campo Belo a preços de regiões secundárias como Morumbi, Barra Funda e Freguesia do Ó

Kinea

uma empresa



Pinheiros

Preço Médio R\$20.800/m²

- Infraestrutura e serviços de qualidade
- Diversos restaurantes
- Acesso fácil a pontos importantes da cidade
- Região moderna com diversas opções de lazer

Paraíso

Preço Médio R\$18.100/m²

- Região central da cidade, próximo à av. Paulista
- Infraestrutura de qualidade
- Próximo ao parque Ibirapuera
- Polo hospitalar, com + de 8 hospitais na região

Moema Pássaros

Preço Médio R\$20.400/m²

- Infraestrutura e serviços de qualidade
- Bairro residencial familiar de alto padrão
- Próximo ao parque Ibirapuera e à Faria Lima

Congonhas/Campo Belo

Preço Médio R\$14.200/m²

- Serviços de qualidade
- Diversos restaurantes
- Em frente ao Aeroporto de Congonhas
- Próximo ao Expo Imigrantes
- Fácil acesso a avenidas principais da cidade²

¹ Preço médio segundo o Geolmóvel para unidades até 50m² ² Fácil acesso às avenidas Bandeirantes, Washington Luís e 23 de maio.

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

ATIVOS DA OPORTUNIDADE

Diversificados e em localizações estratégicas

Kinea

uma empresa



Artur Azevedo Pinheiros

Em operação

Desconto de mercado: 42%
Aquisição a R\$ 12.000/m²
Venda¹: R\$ 20.000

Área Total: 6.579 m²
(100% do sub-condomínio)

% do Portfólio: 41%



700 metros do
Metrô Oscar Freire



No coração de
Pinheiros, próximo
ao **Jardins**



700 metros do **Incor**
1km do **Hospital das Clínicas (FMUSP)**



Oscar Porto Paraíso

Em desenvolvimento

Desconto de mercado: 45%
Aquisição a R\$ 9.900/m²
Venda¹: R\$ 14.000/m²

Área Total: 2.428 m²
(100% do sub-condomínio)³

% do Portfólio: 12%



750 metros do
Metrô Paraíso



1,5 km do
Parque Ibirapuera



Turismo Hospitalar
+ de 8 hospitais na região
900 metros do
Polo Hospitalar



Congonhas Campo Belo

Em operação (91% de ocupação)²

Desconto de mercado: 12%
Aquisição a R\$ 12.500/m²
Venda¹: R\$ 14.000/m²

Área Total: 3.480 m²
(95% do sub-condomínio)

% do Portfólio: 23%



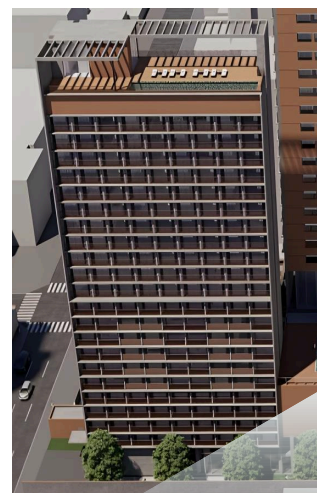
100 metros
Aeroporto Congonhas



20 min do **Expo Imigrantes /**
40 min do **Autódromo de Interlagos**



Fácil acesso a
Av. Bandeirantes
e **Av. Washington Luís**



Sabiá Moema

Em desenvolvimento

Desconto de mercado: 51%
Aquisição a R\$ 10.000/m²
Venda¹: R\$ 20.000/m²

Área Total: 4.715 m²
(75% do sub-condomínio)

% do Portfólio: 24%



240 metros
Metrô Moema



1,1km do
Parque Ibirapuera



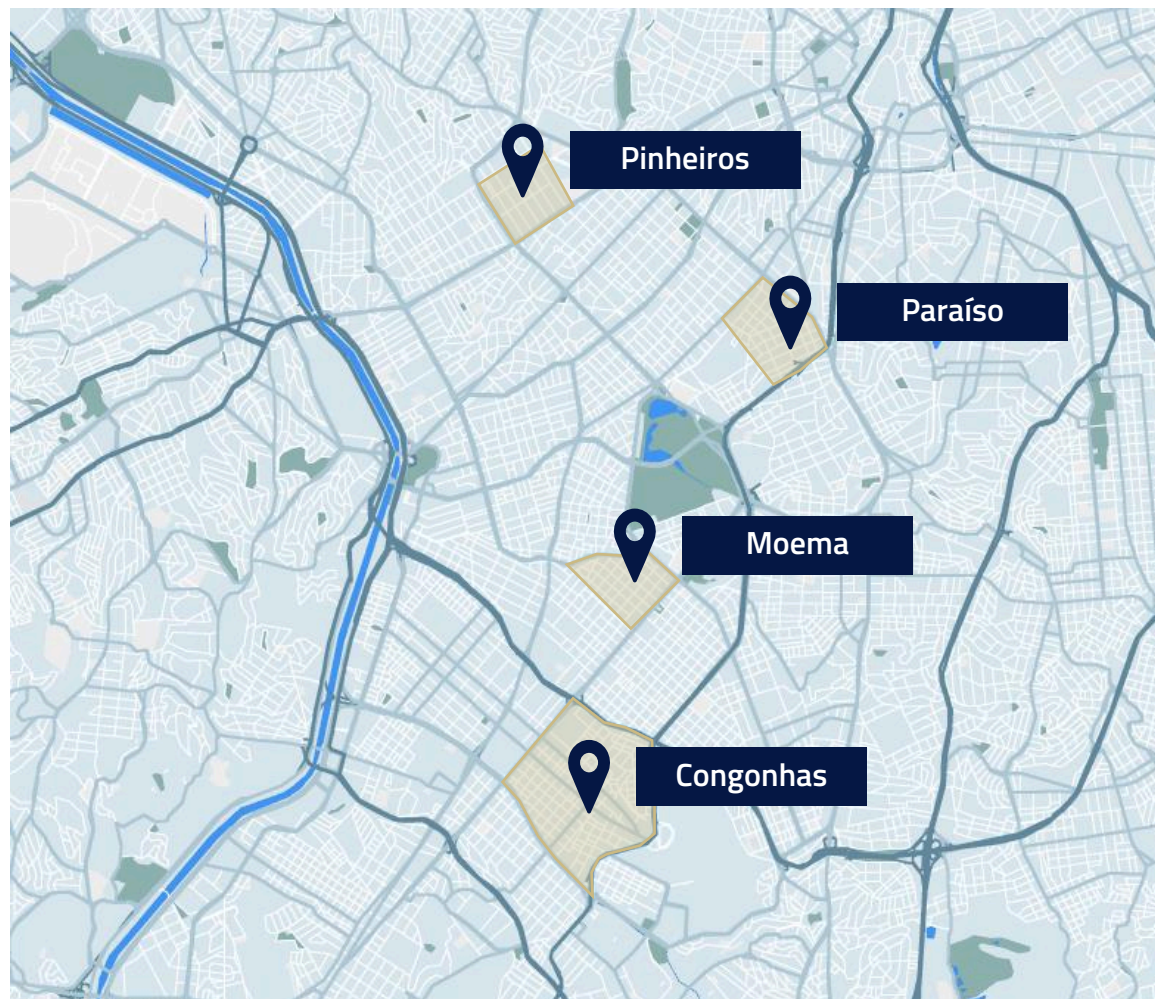
12min da
Av. Faria Lima

Fonte: Kinea Investimentos, Geolmóvel.¹Valor Nominal na data da venda, desconsiderando decoração. ² Média de ocupação de dezembro/23 e novembro/23, informado pela gestão atual. ³Sujeito a alterações de projeto

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

MERCADO RESIDENCIAL

Alta demanda de locação residencial nas regiões dos ativos



Fonte: AirBnB *Diárias com base em unidades de m² médio de cada empreendimento

Valor da diária média nos projetos¹

CONGONHAS
Campo Belo

R\$ 278 /dia

Mercado: R\$ 200-R\$370

ARTUR DE AZEVEDO
Pinheiros

R\$ 250 /dia

Mercado: R\$230-R\$330

SABIÁ
Moema

R\$ 265 /dia

Mercado: R\$230-R\$300

OSCAR PORTO
Paraíso

R\$ 262 /dia

Mercado: R\$250-R\$450

Kinea

uma empresa

Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORES, FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MAFRA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB

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



Oportunidade

Kinea

uma empresa



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



Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2

TESE DE INVESTIMENTO

Fatores de influência no projeto

Kinea

uma empresa

TESE DE INVESTIMENTO

Mercado

- Residencial resiliente
- Projeção de crescimento de locação residencial;
- Alternativa de venda pulverizada dos ativos no mercado
- Estratégia com contratos de locação de longa e curta duração;

Ativo

- Empreendimentos localizados em regiões nobres da cidade, com características e demanda específicas
- Ativos em estágios e prazos para operação diferentes
- Principais incorporadoras da cidade estão desenvolvendo os projetos;
- Unidades entregues prontas para uso

Investimento

- Aquisições descontadas, decoração das unidades para locação, estabilização do aluguel e venda do ativo alugado para devolução do capital
- Ganho de capital com desenvolvimento e venda dos ativos performados
- Aquisição a preços descontados

Expertise

- Equipe multidisciplinar com ampla experiência no desenvolvimento residencial
- Kinea realiza a gestão dos maiores fundos de renda imobiliária do mercado brasileiro
- Gestão profissionalizada e majoritária dos empreendimentos com ganhos efetivos

Renda

- Profissionalismo e segurança para o inquilino no aluguel da residência
- Gestão adequada e focada no cliente
- Condomínio dedicado à estratégia

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.

Fonte: Kinea Investimentos

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



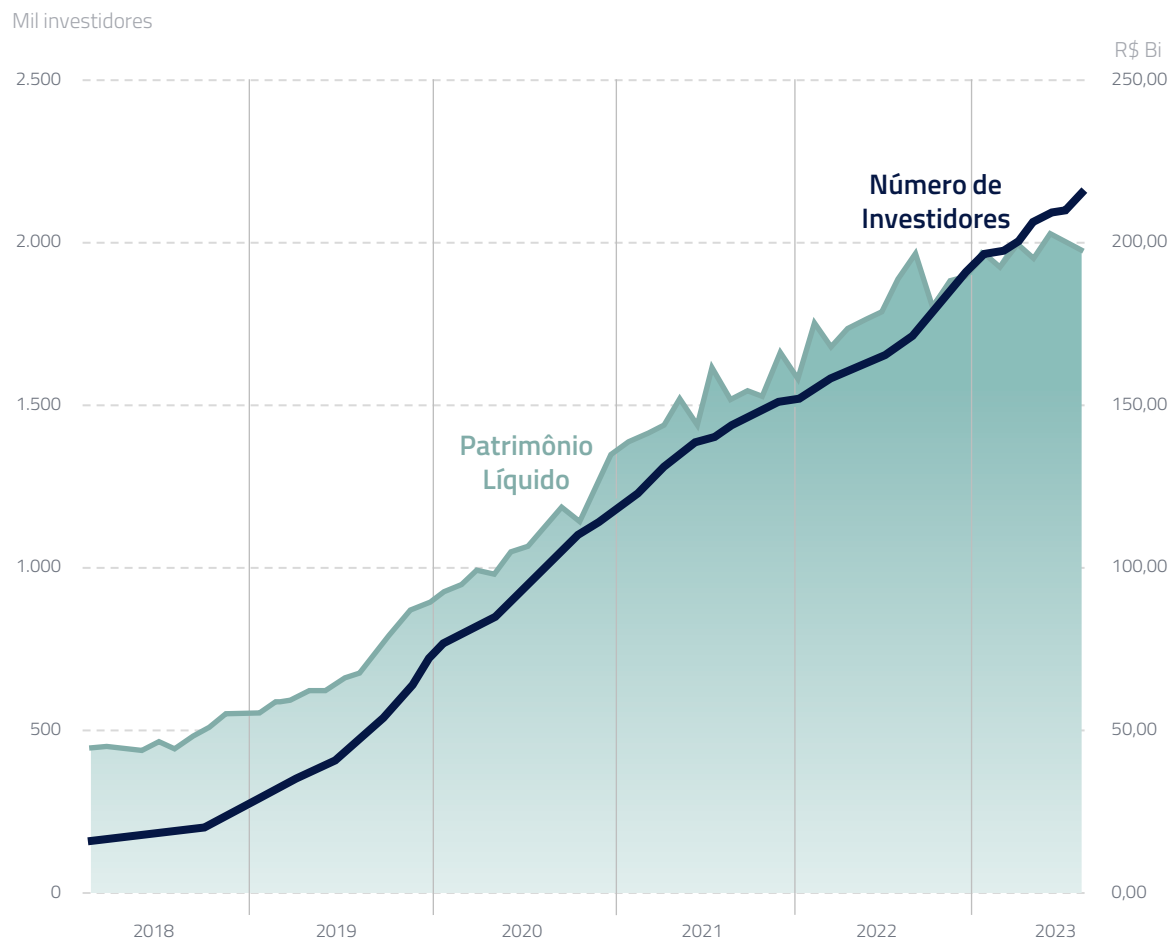
MERCADO BRASILEIRO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Mercado em consolidação e seguindo tendências mundiais¹

Kinea

uma empresa

EVOLUÇÃO DO MERCADO DE FIIS¹



¹ Segundo análise do gestor Fonte: B3, Fundos Net, FundsExplorer.

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. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias

Mercado imobiliário corporativo e logístico pulverizado



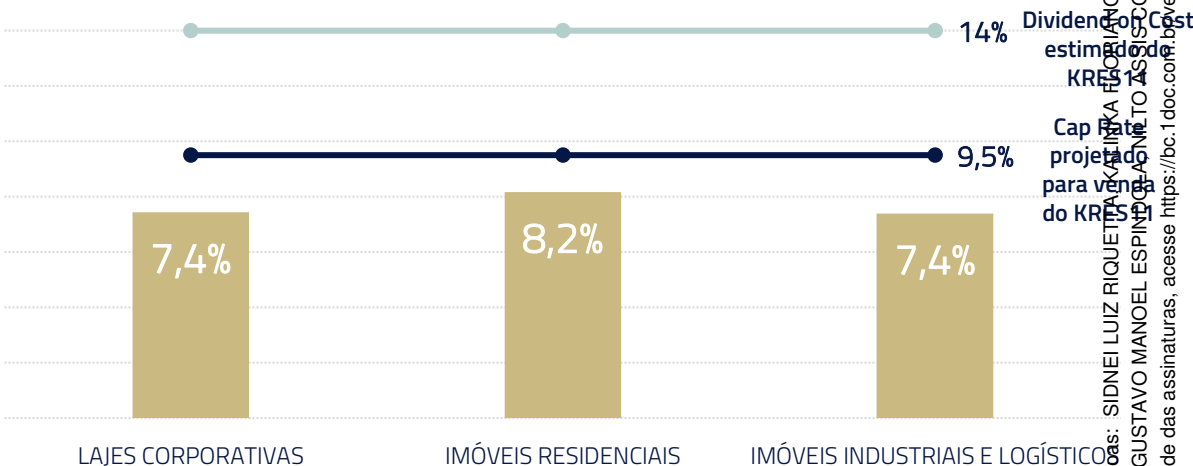
1994
Criação do primeiro FII



2023
+400 FIIs listados
+R\$190 bi
de Patrimônio em FIIs

- Os fundos imobiliários possuem a tendência de consolidar mercados, através de gestão ativa de propriedades, movimento que já acontece no segmento do escritório e galpões

YIELD MÉDIO DOS FIIS – POR SEGMENTO



O KRES11 está projetado para realizar a venda com um CAP acima do yield médio dos atuais fundos do segmento de tijolo.

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



INVESTIMENTO

TIR estimada em +20%a.a. em 4 anos de duration.



OFERTA ¹

OFERTA ALVO
R\$ 300.000.000

OFERTA MINIMA
R\$ 140.000.000

CAP RATE E YIELD

Cap Rate de saída
9,5%

Yield Anualizado

RETORNO ALVO

+20%aa

Líquidos de Taxas e Impostos

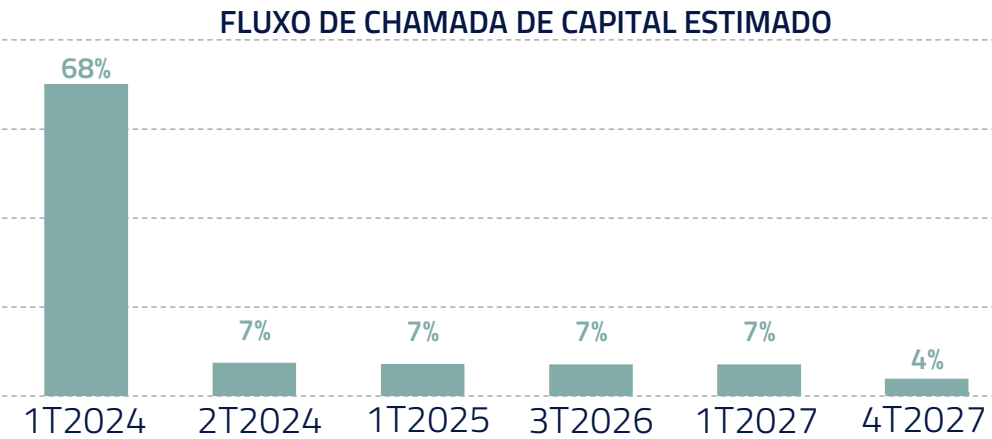
+11,7% a.a.

acima da NTN-B

CRONOGRAMA						
	Realizado	2024	2025	2026	2027	2028
CONGONHAS Campo Belo	Início da operação	Aquisição	Período de estabilização			Saída
ARTUR AZEVEDO Pinheiros	Entrega	Aquisição Início da operação	Período de estabilização			Saída
SABIÁ Moema	Prospecção e Análise	Aquisição Início da construção	Obras		Entrega e Início da Operação	Estabilização e Saída
OSCAR PORTO Paraíso	Prospecção e Análise	Aquisição Início da construção	Obras		Entrega e Início da Operação	Estabilização e Saída

	CONGONHAS Campo Belo	ARTUR AZEVEDO Pinheiros	SABIÁ Moema	OSCAR PORTO Paraíso
Área Privativa (m²)	3.480	6.579	4.715	2.428
Taxa de Ocupação Esperada (%)	85%	85%	85%	85%
Diária Projetada (R\$)	278	250	265	262

Taxa De Ocupação:	85%
Chamada de Capital:	Sim



Fonte: Kinea Investimentos ¹ NTN-B 2029, data-base: 16/02/2024
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. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantia

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



APRESENTAÇÃO DA OPORTUNIDADE

Retorno de investimento com a venda dos ativos estabilizados

Kinea

uma empresa

OBJETIVO:

Aquisição de ativos em localizações premium, com preços descontados para ganho de capital com a venda estruturada.

SAÍDA:
1T-2028

PRAZO:
4 anos

CAP RATE:
9,5%

TIR:
20c% a.a.
(+ 11,7% a.a. acima da NTN-B¹)

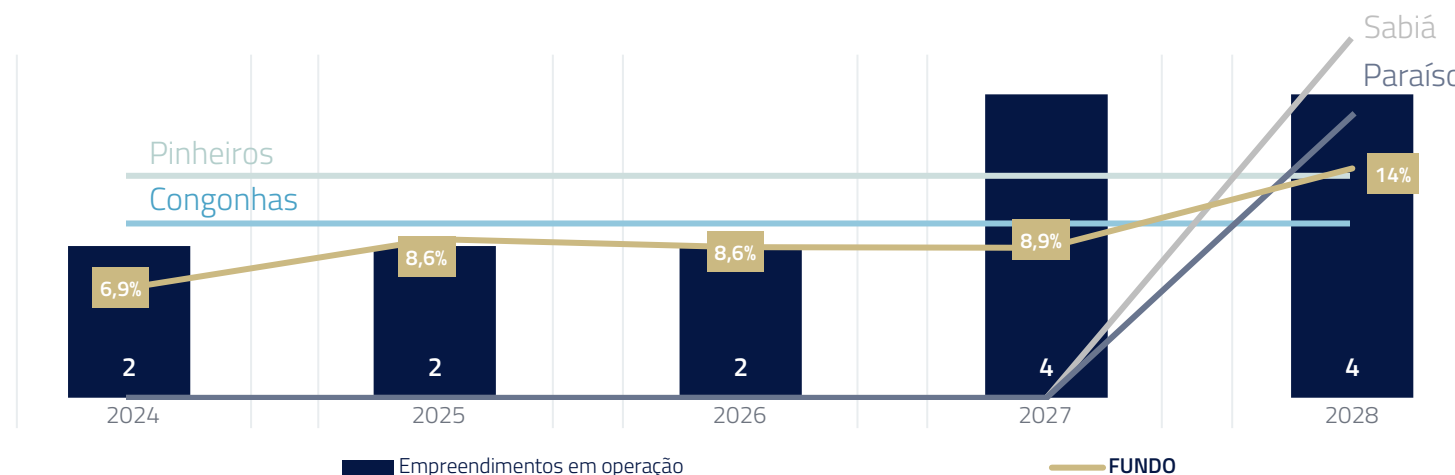
Cap Rate

$$\begin{array}{l} \text{(+)} \text{ Receita dos Projetos} \\ \text{(-)} \text{ Despesas Operacionais dos Projetos} \\ \hline \text{(=)} \text{ Lucro Operacional} \end{array}$$

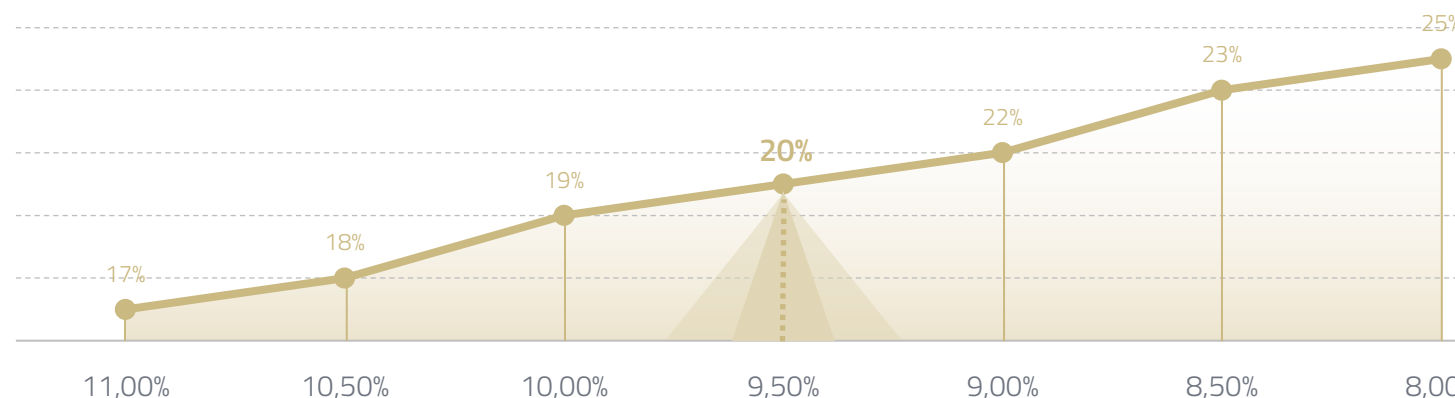
CAP RATE TEÓRICO 16%

CAP RATE LÍQUIDO 9,5%

Empreendimentos em Operação e Yield do Período



TIR Projeto x Cap Rate (%) Saída



Fonte: Kinea Investimentos¹ NTN-B 2029, data-base: 16/02/2024

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. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias

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



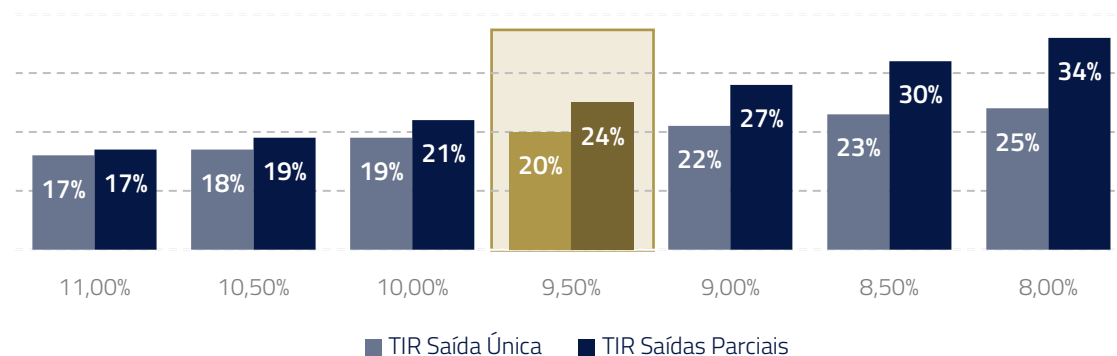
Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MAFRA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB

POTENCIAIS UP SIDES/SENSIBILIDADES

Estratégias de saída mitigam risco do investimento

POTENCIAL DE INCREMENTO DO RETORNO DE ACORDO
COM AS CONDIÇÕES DE SAÍDA
(venda dos ativos)

TIR Projeto x Cap Rate (%) Saída



Estratégia Original

Estratégia Alternativa

ARTUR DE AZEVEDO		CONGONHAS		SABIÁ		PARAÍSO	
Saída Única mar-28 R\$20k/m²		Saída Única mar-28 R\$14k/m²		Saída Única mar-28 R\$20k/m²		Saída Única mar-28 R\$14k/m²	
Saída Parcial abr-25		Saída Parcial abr-25		Saída Parcial mar-28		Saída Parcial mar-28	

ESTRATÉGIAS DE SAÍDA

VISANDO A VENDA DOS ATIVOS:



Venda da totalidade dos projetos no fundo para investidor único, possuindo direito de preferencia¹.



Venda individual dos empreendimentos para investidores



Venda pulverizada das unidades

¹ Kinea Investimentos se aprova das regras de conflito de interesse. Fonte: Kinea Investimentos

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

Kinea

uma empresa

Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARCELO CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPINI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB



SENSIBILIDADE DE LOCAÇÕES

Análise do resultado ajustando o percentual de ocupação.



Sensibilidade KRES11

Retorno TIR (%)		Aumento na diária (%)					
	%	Diária Média x Ocupação (R\$)	-10%	-5%	0%	5%	10%
Ocupação (%)	100,0%	261	21,7%	24,7%	27,6%	30,4%	33,0%
	95,0%	248	19,5%	22,5%	25,4%	28,1%	30,7%
	90,0%	235	17,3%	20,2%	23,0%	25,7%	28,2%
	85,0%	222	14,9%	17,8%	20,6%	23,2%	25,7%
	80,0%	209	12,4%	15,3%	18,0%	20,6%	23,1%
	75,0%	196	9,5%	12,6%	15,3%	17,9%	20,3%
	70,0%	183	6,1%	9,5%	12,5%	15,0%	17,4%
	65,0%	170	2,5%	5,9%	9,1%	11,9%	14,3%
Diária Base (R\$)							
Sabiá		265	239	252	265	278	292
Pinheiros		250	225	238	250	263	275
Congonhas		278	250	264	278	292	306
Paraíso		262	236	249	262	275	288

Resultado do Fundo em **cenário de stress** seria de aproximadamente **IPCA + 5,5%a.a.**¹ já isento de imposto. Considerando as seguintes premissas:

- Venda dos ativos com apenas 65% de ocupação (inclusive para Congonhas que em seu primeiro ano de ocupação tem média próxima a 80%).
- Equivalente a precificar receita diária média em R\$170.

Fonte: Kinea Investimentos, conforme projeção disponibilizada por Itau Projeções em 16/02/20024 ¹
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. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantia

Sensibilidade KRES11– Excluindo CONGONHAS

Congonhas já possui ocupação e preços acima do cenário de stress modelado. Considerando apenas os demais projetos no **cenário de stress** o resultado estimado seria de aproximadamente **IPCA+8,4%aa**¹;

Retorno TIR (%)		Aumento na diária (%)					
	%	-10%	-5%	0%	5%	10%	
Ocupação (%)	85,0%	16,1%	18,4%	20,6%	22,7%	24,7%	
	80,0%	14,2%	16,4%	18,5%	20,6%	22,6%	
	75,0%	12,1%	14,3%	16,4%	18,4%	20,4%	
	70,0%	9,8%	12,2%	14,2%	16,2%	18,1%	
	65,0%	7,1%	9,7%	11,9%	13,8%	15,7%	
Diária Base (R\$)							
Sabiá	265	239	252	265	278	292	
Pinheiros	250	225	238	250	263	275	
Congonhas	278	250	264	278	292	306	
Paraíso	262	236	249	262	275	288	



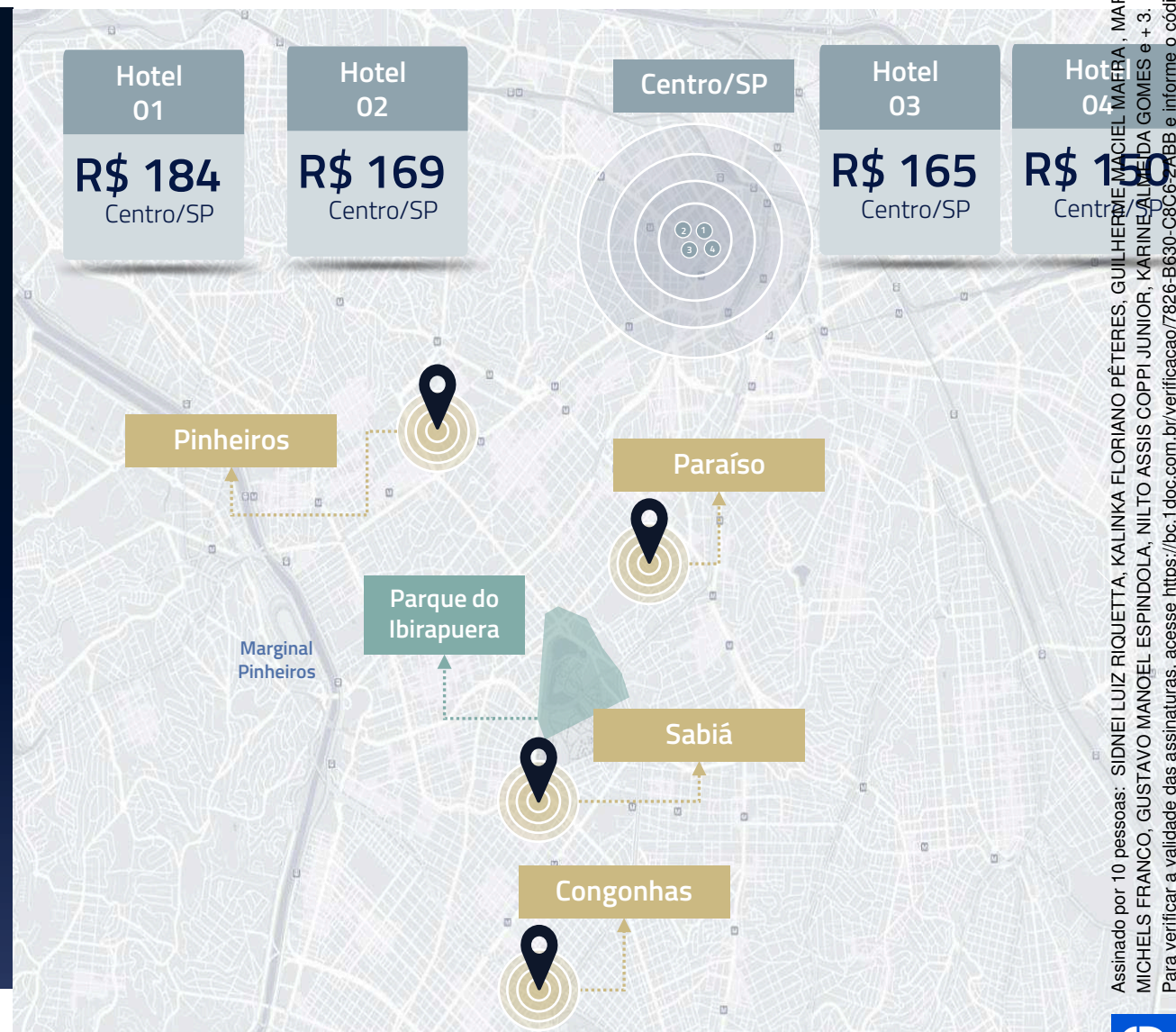
MERCADO RESIDENCIAL

Preço de locação no cenário de stress equivalente a região do centro de São Paulo.

ATIVOS COM DIÁRIAS
MÉDIAS DE R\$ 170
NA CIDADE DE SÃO PAULO

- Localizações bem inferiores (Centro de SP)
- Ativos prontos há +10 anos
- Projetos de menor padrão e qualidade

Fonte: AirBnB, Booking e Plataformas de reserva online



Kinea

uma empresa

Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAEIRA, MAFER CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-7ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-21



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

PORQUE NÃO COMPRAR UNIDADE AVULSA?

Expectativa de Retorno Alvo de 20% aa Líquido de Taxas e Impostos através de aquisições residenciais¹

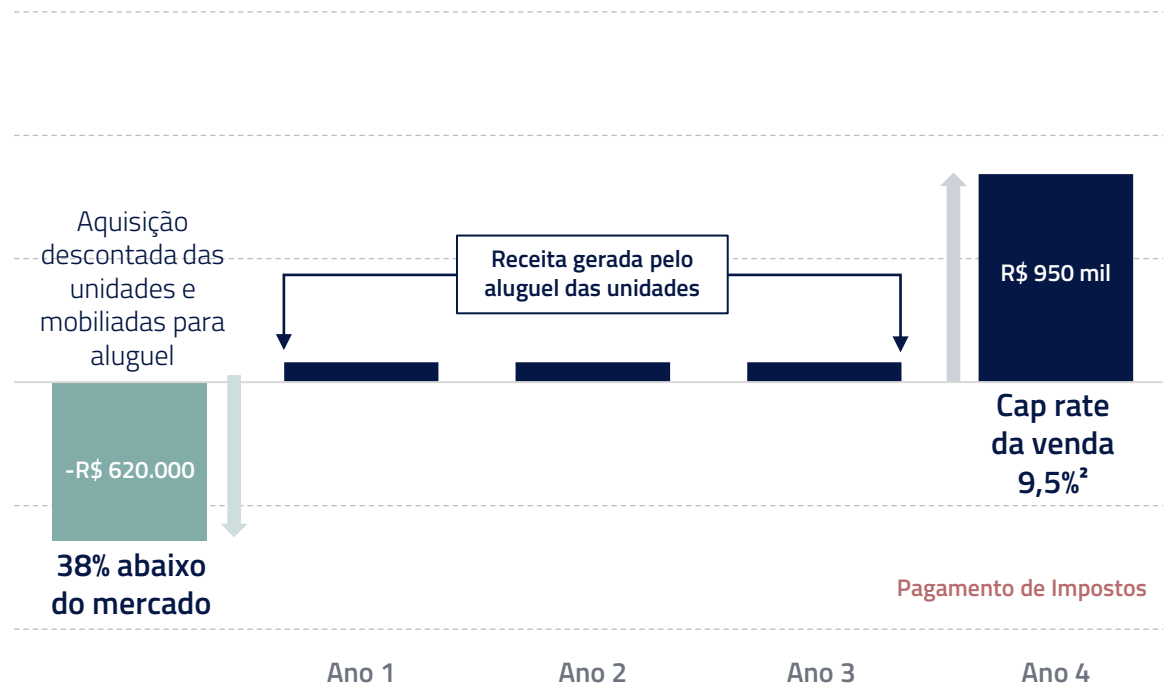
Kinea

uma empresa

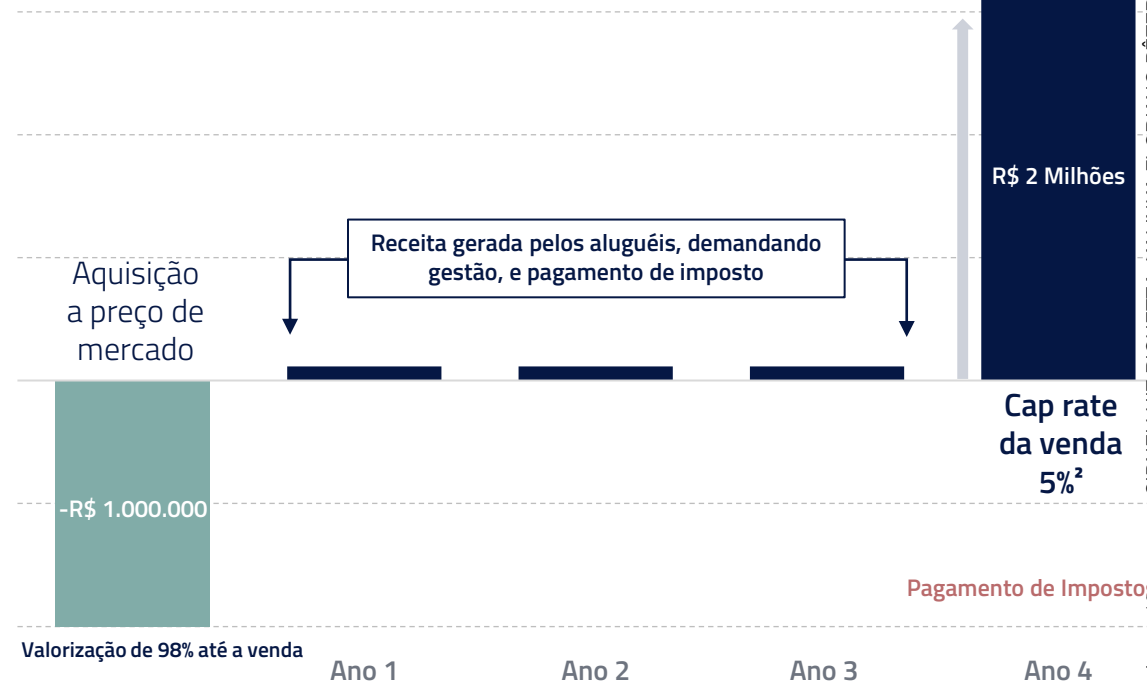
- Aquisição de ativos oportunistas descontados, aproximadamente 38% abaixo do mercado
- Gestão de renda profissionalizada com benefícios dos Fundos Imobiliários
- Venda das unidades a mercado ou saída a cap rate de 9,5%

- Aquisição de ativos a preço de mercado
- Gestão dos inquilinos e pagamento de imposto
- Para atingir retorno esperado para o KRES11, precisa realizar a venda com preço 100% acima do KRES11, ou equivalente a um cap rate de 5%

Oportunidade Tese – KRES11 para TIR de 20%a.a.



Investidor PF para obter TIR de 20%a.a.¹



Nota: ¹ Simulação em base R\$1.000.000 de preço de aquisição. ² Para o investidor PF considera-se a aquisição sem desconto de 38% no preço, imposto de 27,5% sobre os aluguéis e 15% sobre o ganho de capital na venda. ³ Premissa do fundo é a saída a cap rate de 9,5%, considerando valorização de 53% até a venda, sendo que para retornos esperados similares o investidor PF deveria realizar sua saída a cap rate de 5%. C

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. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias

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



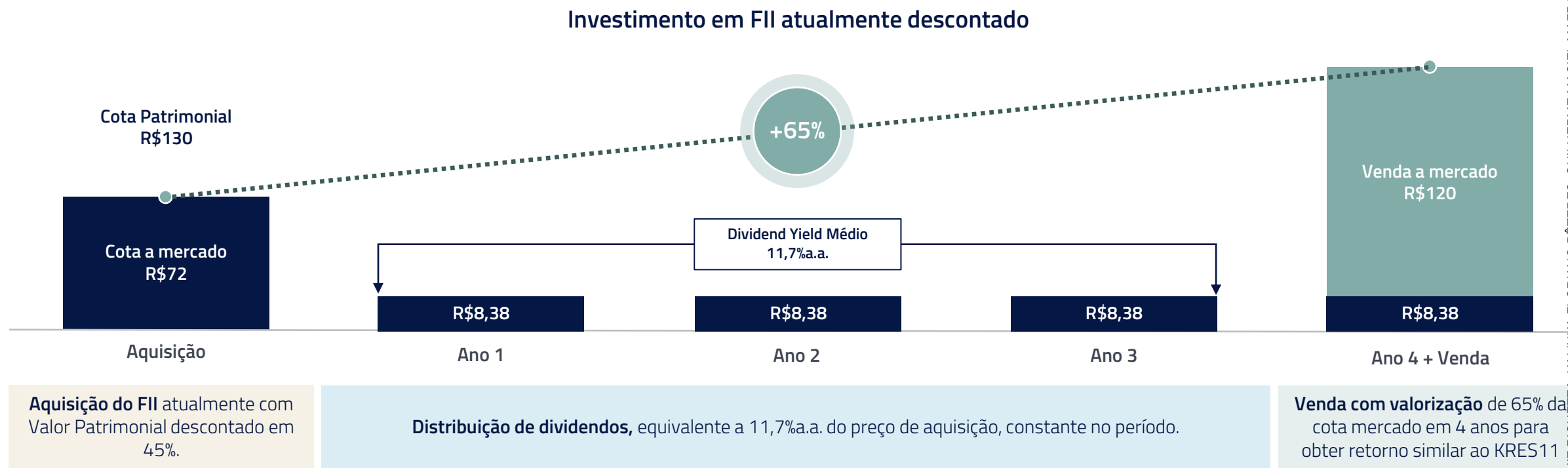
Assinado por 10⁰ pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MAFRA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB

PORQUE NÃO COMPRAR COTA DESCONTADA NA BOLSA?

Comparação com fundos de residencial de renda a mercado

Kinea

uma empresa



Comparação com o KRES11

- É necessário, devido à baixa liquidez, mais de 15 dias para montar/desmontar uma posição nestes FIIs.¹
- Pagamento de IR sobre o ganho de capital
- Necessidade de valorização da cota, acima de 65%.

Nota: ¹ Fundo listado na B3 com R\$270 mil de liquidez diária levaria, segundo opinião do gestor, pelo menos 15 dias para montar/desmontar uma posição de R\$300 mil

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. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias

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



Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MAFRA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB

Tese Mercado de Renda

Kinea

uma empresa



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

RESIDENCIAL DE RENDA

Mercado atual com ampla via de crescimento da demanda por locações⁵

Kinea

uma empresa

O que é RESIDENCIAL DE RENDA?

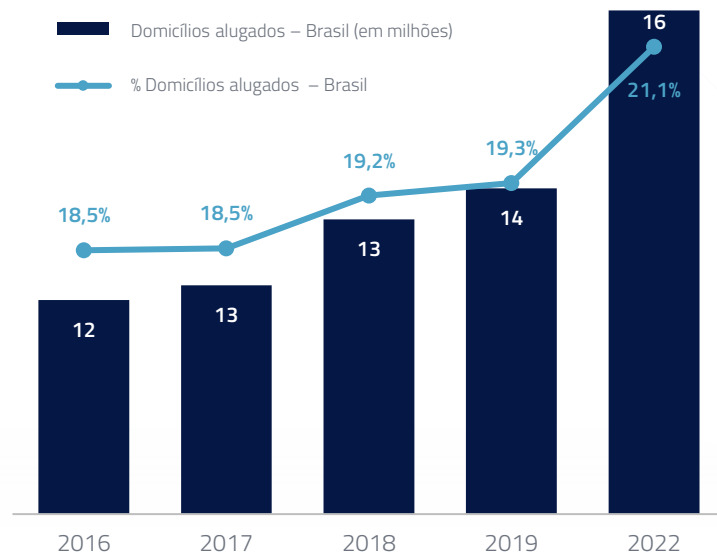
Conhecido como **Residencial de Renda** ou **Multifamily**, é a locação de imóveis para estadias de curta, média ou longa duração.

Público-Alvo

- Jovens
- Viajantes
- Expatriados
- Recém-divorciados
- Famílias pequenas
- Pessoas cuja residência está em reforma
- Gerações mais novas – busca por flexibilidade e soluções de moradia modernas.

Influenciado pela tendência de menor média de moradores por domicílio, o aumento de demanda por aluguel é esperado, sendo **57,6%** desta concentrado na população de média/alta renda.¹

ALUGUEL DE DOMICÍLIOS



- Número de **domicílios alugados no país** **cresceu 26%** entre 2016 e 2022, saltando para 15,7 milhões², contemplando assim 21% do total de domicílios no país.
- Pesquisas e comparações com outros países sugerem crescimento da demanda por locação residencial no Brasil

Dificuldade de comprar imóveis para moradia⁴

No panorama econômico atual, para financiar um montante de 630 mil reais é necessário uma renda bruta de R\$20 mil por mês, logo...



Apartamento de 35 m² - R\$630.000 (R\$18.000/m²)



80% financiado a taxa média de 11,5% por 30 anos
Juros Mensais³: R\$ 4.500



Entrada de 20% R\$ 126.000



RENDA BRUTA NECESSÁRIA DE R\$ 18.000/MÊS⁶

Fonte: ¹Robson Gonçalves, professor FGV a pedido da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) ²Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD) ³Juros referentes à média do primeiro ano ⁴Valores estimados utilizados para cálculo e exemplificação - Taxa média de financiamento dezembro/23 – fonte: Banco Central. ⁵Ponto de vista do gestor frente aos dados apresentados ⁶Posição do gestor em relação a percentual de renda comprometida no financiamento

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

RESIDENCIAL DE RENDA GLOBAL

Principal setor imobiliário global, aproximadamente 13% do mercado americano

Kinea

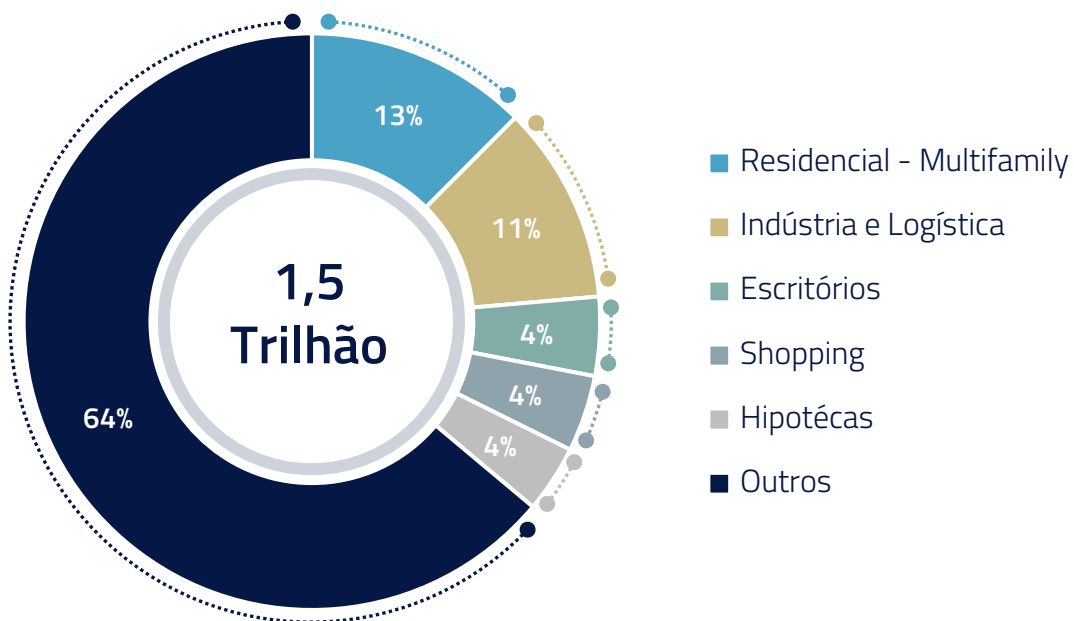
uma empresa

O MERCADO DE MULTIFAMILY, INVESTIMENTO EM RESIDÊNCIAS PARA RENDA, NOS EUA É MADURO E CONSOLIDADO. DADA A NECESSIDADE BÁSICA POR MORADIA, PROPRIEDADES PARA HABITAÇÃO POSSUEM ELEVADA LIQUIDEZ E RESILIÊNCIA DE RESULTADOS.

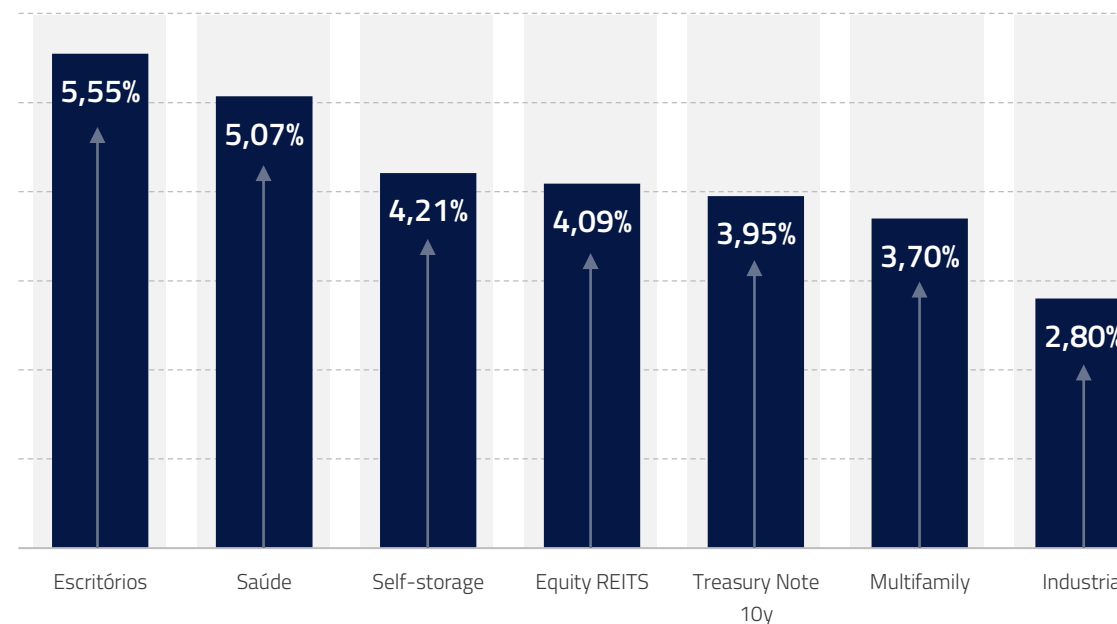
O Multifamily é o maior segmento imobiliário nos EUA, com mais de USD\$ 185 Bi em valor patrimonial e 20 Fundos Imobiliários dedicados à estratégia.

Dadas as características de perenidade e segurança, o mercado de Multifamily americano entrega um retorno inferior ao comparado com demais segmentos de investimento imobiliário.

Valor Investido por Estratégia (USD\$ BI)



Yield Anual Médio por Segmento



Fonte: MSCI Real Estate Market Size Report 2021/22, S&P Global Market Intelligence dez/23

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



Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MAFRA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB.

PLAYERS DE GESTÃO DE PROPRIEDADES

Empresas voltadas para a gestão de propriedade residencial estão em expansão no Brasil

Kinea

uma empresa



Gestão Integrada

Visando profissionalizar o mercado de locação residencial, já operam no mercado mais de **10 players**, realizando a gestão integrada de portfólio, incluindo locações e gestão ativa de propriedades

Atual

+ 8.000 propriedades disponíveis para aluguel de curta duração em São Paulo. Aproximadamente **7% da quantidade de visitantes diários** em São Paulo.

LOCALIZAÇÃO

73% da oferta concentrada em **12 bairros** centrais e de **mais alto padrão** da cidade¹

PRINCIPAIS OPERADORES DO MERCADO DE RENDA RESIDENCIAL SÃO PAULO



Fonte: Centro de Inteligência da Economia do Turismo (CIET), HotelInvest ¹República, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Consolação, Bela Vista, Pinheiros, Moema, Vila Mariana, Santa Cecília, Campo Belo, Perdizes e Santo Amaro.

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

Kinea Imobiliário

Kinea

uma empresa



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



FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Acesso a grande fluxo de negócios em função do sólido histórico no mercado imobiliário

Kinea

uma empresa



Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MAFRA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2

Kinea

uma empresa Itaú

**MAIOR GESTORA
DE FII DO BRASIL**

+ de R\$25 bilhões

em + de **430** transações imobiliárias ao longo da história



NOSSO HISTÓRICO



+5 milhões de m² **Construídos**



+28 mil unidades **Residenciais**



+10 bilhões de VGV em **Empreendimentos**



+2 milhões de m² sob **Gestão**



+175 Inquilinos sob **Gestão**



+19 Ativos de **Escritórios** sob gestão

GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Time robusto, com vasta expertise em Real Estate do início ao fim do ciclo imobiliário

Kinea

uma empresa

NOVOS NEGÓCIOS

Acompanhamento do Mercado
Diversidade de operações
Estruturação
Originação

VENDAS E ALUGUEL

Prospecção
Parcerias
Relacionamento com inquilino
Time to market

GESTÃO DE PROPRIEDADE

Gestão Física e Operacional
Visitas Periódicas
Manutenção
Gestão Ativa



PLANEJAMENTO E GESTÃO FINANCEIRA

Crédito
Rotina Financeira
Gestão e Controle
Viabilidade

CONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO

Relacionamento com Parceiros
Desenvolvimento
Licenciamento
Arquitetura
Engenharia

IR & REPORTING

Relatório
RI Dedicado
Resultados

ESTRATÉGIA RESIDENCIAL

Produtos estruturados de incorporação imobiliária da Kinea

Kinea

uma empresa

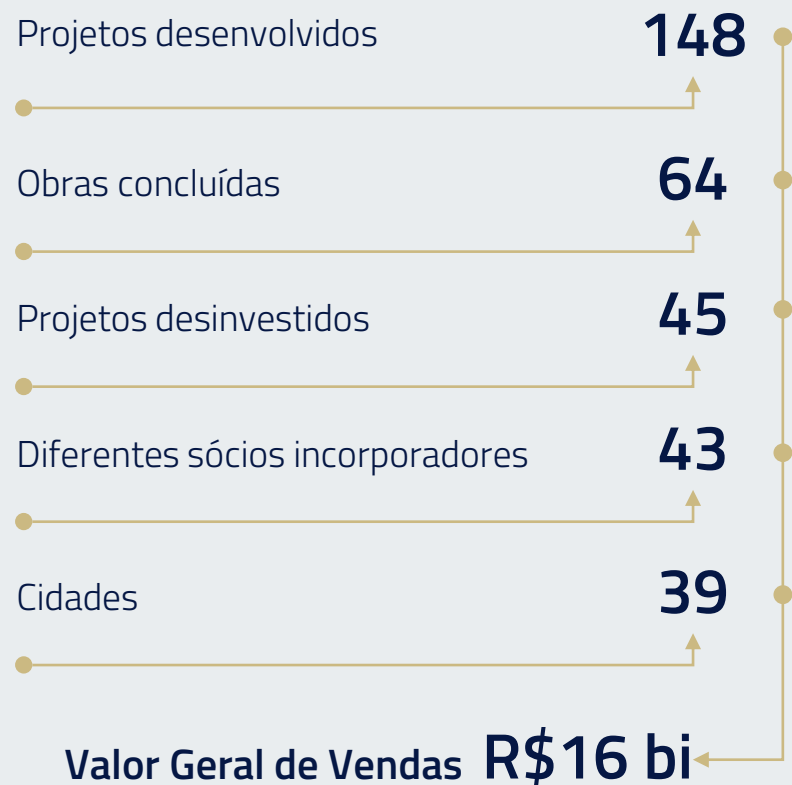


Imagem ilustrativa referente a outro projeto

Disciplina financeira e conhecimento do setor para estruturar, desenvolver e gerir os projetos, de ponta a ponta.

ESTRATÉGIA RESIDENCIAL

Participação ativa no desenvolvimento dos projetos com equipe dedicada à estratégia residencial

Kinea

uma empresa



Assinada por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MAFRA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB.



Gestão ativa dos projetos,
unindo inteligência financeira
com sólido conhecimento técnico



Equipe de desenvolvimento e
gestão **dedicadas à estratégia
residencial**



Processos diligentes e
acompanhamento contínuo de
**todas as etapas do
empreendimento**



Parceria com incorporadores
imobiliários e construtoras com
longo histórico no setor

Ativos Alvo

Kinea

uma empresa



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



SABIÁ**Localização Micro**Kinea
uma empresa**LOCALIZAÇÃO****240 metros
Metrô Moema****1,1km do
Parque Ibirapuera****12min da
Av. Faria Lima**

Fonte: Google Maps

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO.”Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARCELO CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB.

SABIÁ
Ativo

Kinea
uma empresa



PRODUTO

OPERAÇÃO
em desenvolvimento

INFRAESTRUTURA COMPLETA DE LAZER

- Piscina
- Restaurante
- Coworking
- Fitness
- Espaço de Convivência

TIPOLOGIA

- 214 apartamentos de 21,4m²
- Total Área Privativa: 4.715m²

Aquisição

- Preço de Aquisição (R\$/m²): 10.000
- Preço Médio da Região (R\$/m²): 20.400

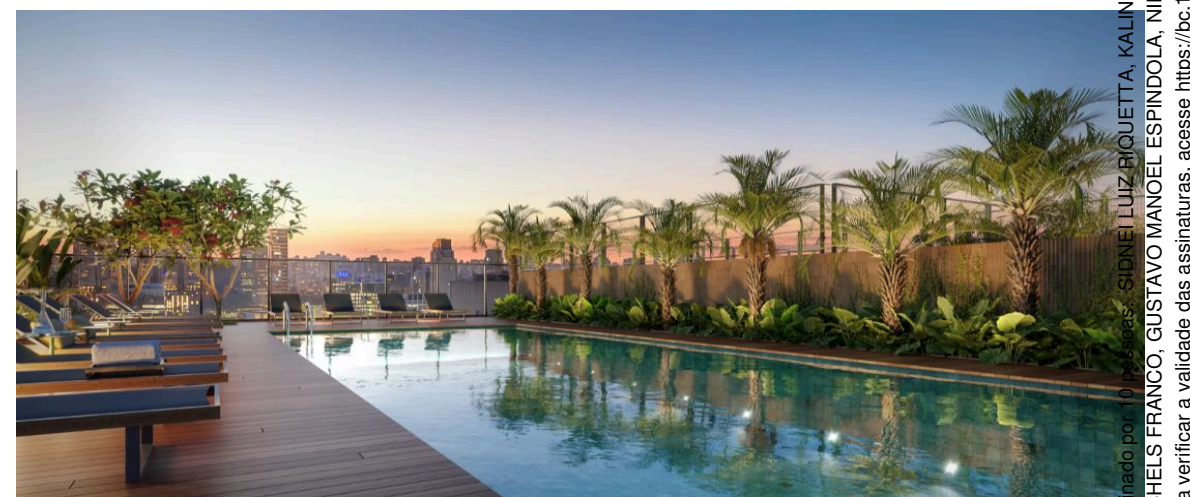


Imagem Referência

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



Assinado por: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARCELO CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2

CONGONHAS

Localização Micro

Kinea

uma empresa

Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2

LOCALIZAÇÃO



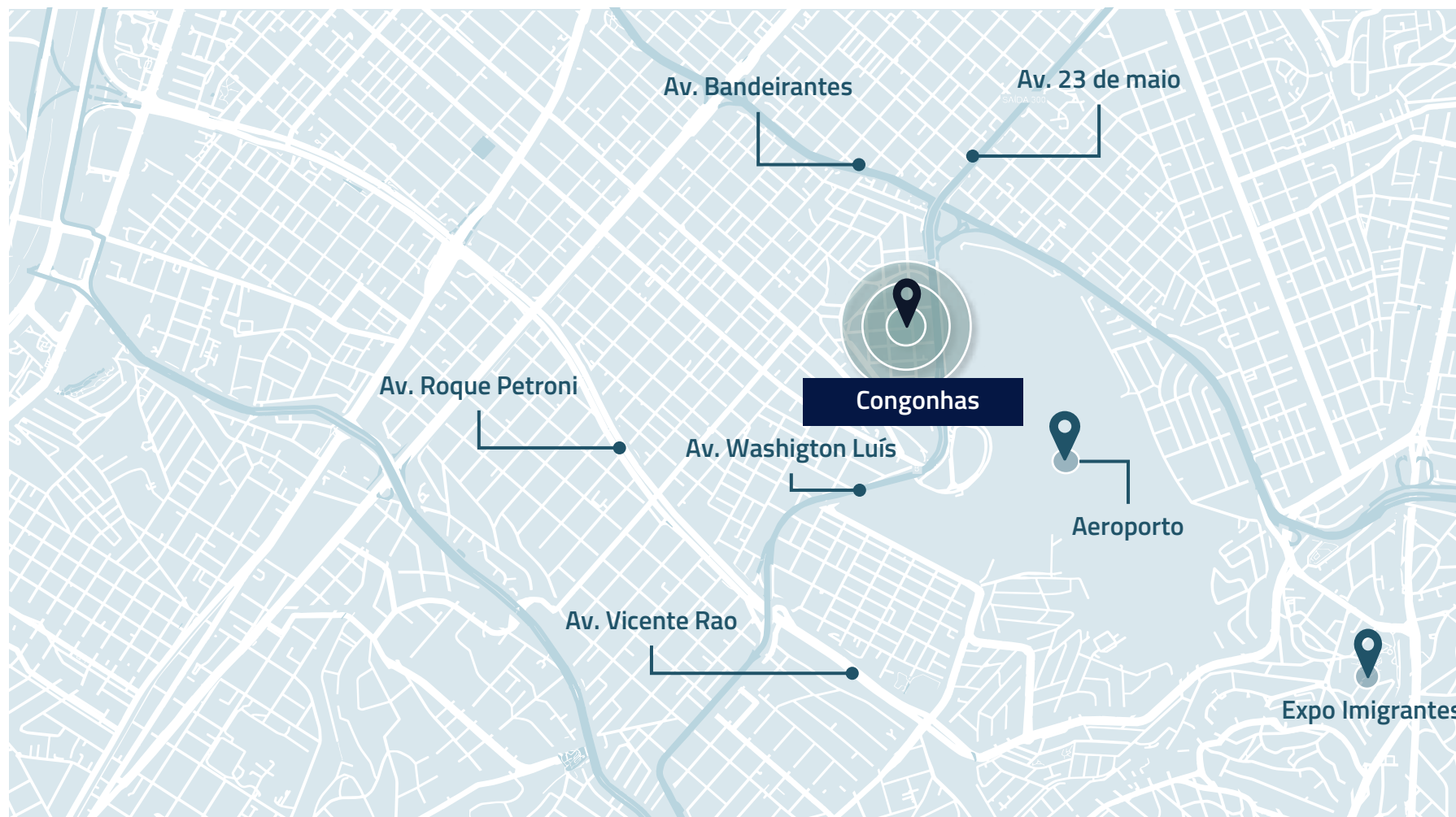
100 metros
Aeroporto de Congonhas



20 min Expo
Imigrantes
40 min Autódromo
de Interlagos



Fácil acesso a
Av. Bandeirantes
e **Av. Washington Luís**



Fonte: Google Maps

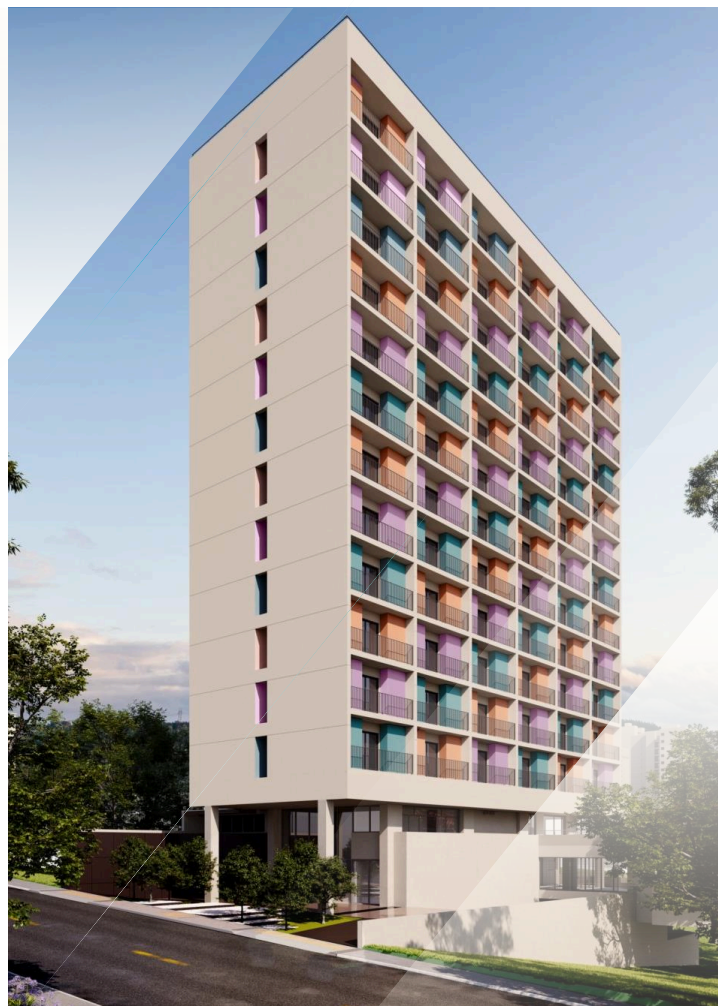
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO.”

CONGONHAS

Em Operação

Kinea

uma empresa



PRODUTO

OPERAÇÃO
em andamento

INFRAESTRUTURA COMPLETA DE LAZER

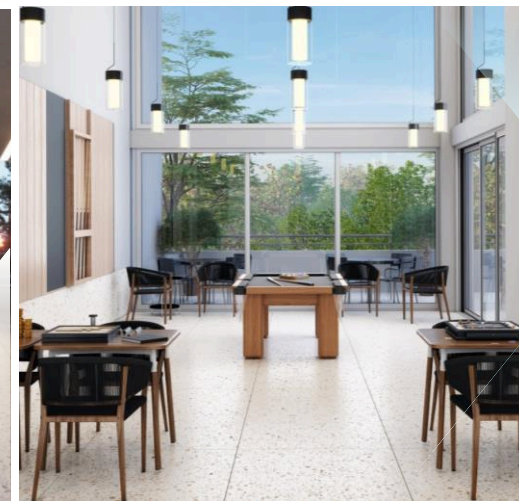
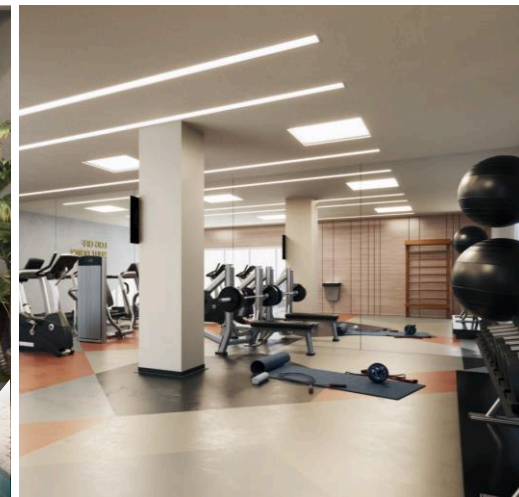
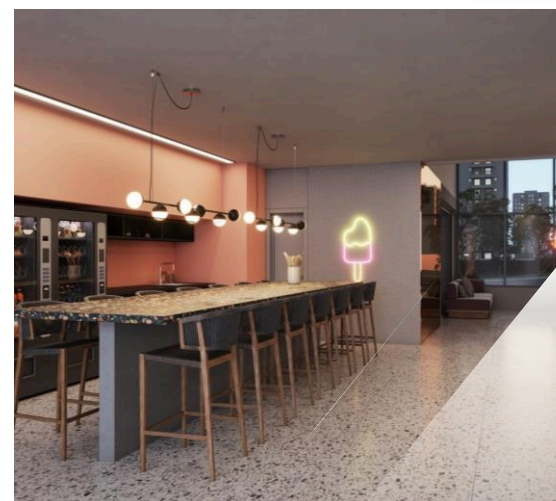
- Piscina
- Jogos
- Gourmet
- Coworking
- Fitness
- Espaço de Convivência

TIPOLOGIA

- 120 apartamentos de 29m²
- 1 vaga/unidade
- Total Área Privativa: 3.480m²

Aquisição

- Preço de Aquisição (R\$/m²): 12.500
- Preço Médio da Região (R\$/m²): 14.200



Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLOREANO PEREIRA, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARILYN CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB

ARTUR DE AZEVEDO

Localização Micro

Kinea

uma empresa

Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB.

LOCALIZAÇÃO



700 metros
Metrô Oscar Freire



Próximo ao
Jardins



700m do **Incor**



1km do **Hospital das Clínicas (FMUSP)**



ARTUR DE AZEVEDO

Ativo

Kinea
uma empresa

PRODUTO

CONCLUSÃO

Dezembro

INFRAESTRUTURA
COMPLETA DE LAZER

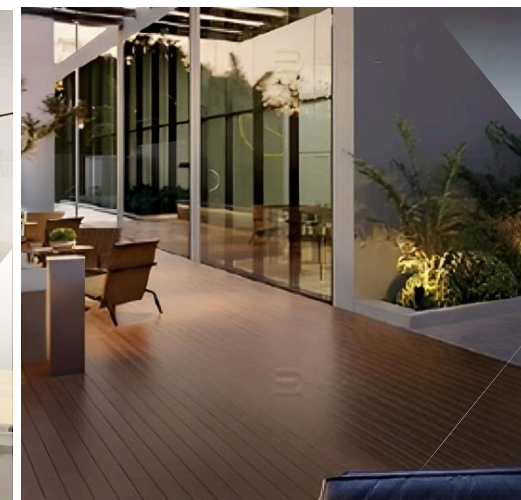
- Piscina
- Jogos
- Gourmet
- Coworking
- Fitness
- Espaço de Convivência

TIPOLOGIA

- 144 apartamentos de 23m²
- 77 apartamentos de 45m²
- Total Área Privativa: 6.579m²

Aquisição

- Preço de Aquisição (R\$/m²): 12.000
- Preço Médio da Região (R\$/m²): 20.800



Assinado por 10 pessoas: SPINELLI RIQUETTA, KALINKA FLORIANO REVERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARCELO CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB.

PARAÍSO

Localização Micro

Kinea

uma empresa

LOCALIZAÇÃO



750 metros
Metrô Paraíso



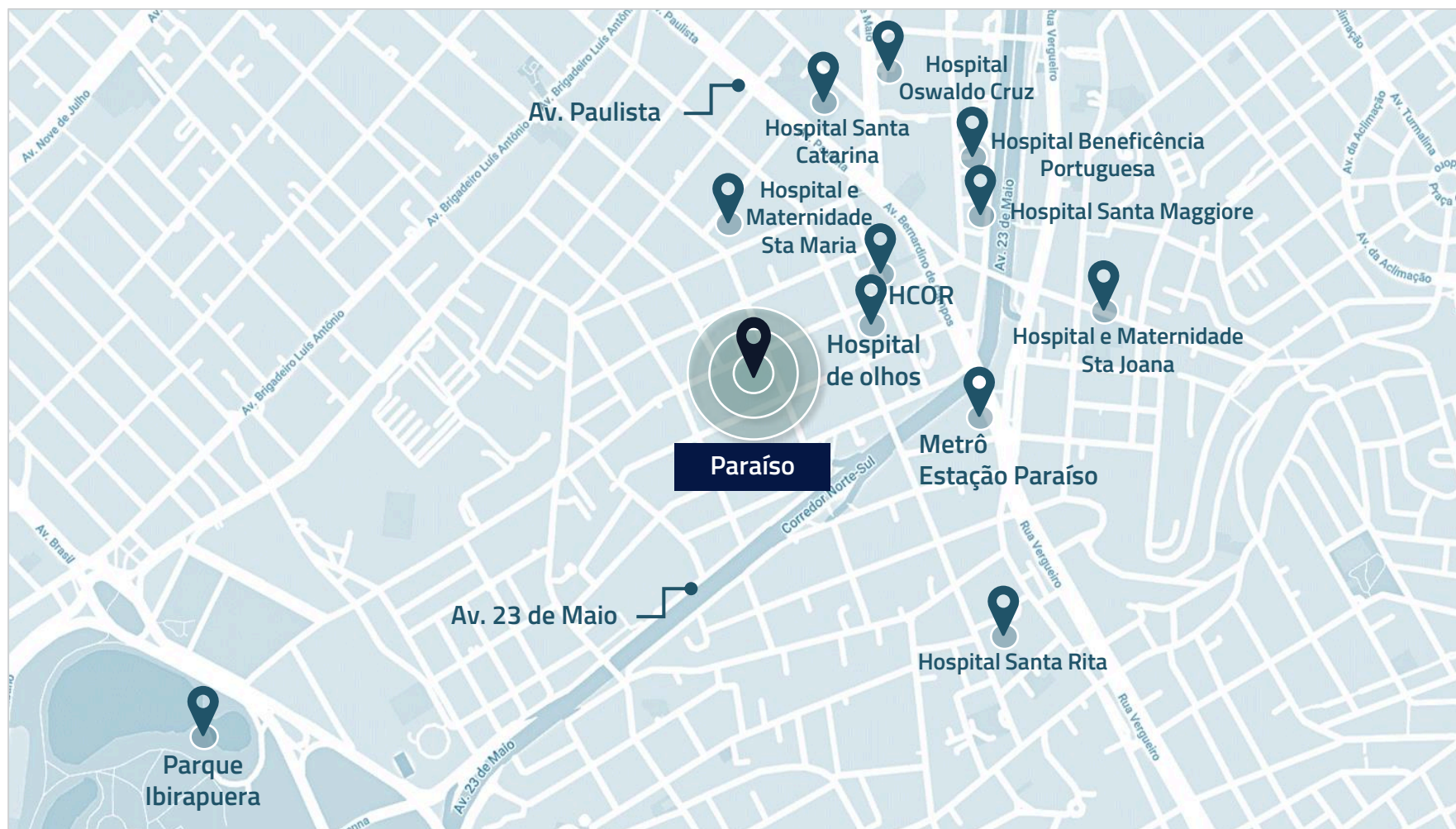
1,5km do
Parque Ibirapuera



900m Polo Hospitalar



Turismo Hospitalar



Fonte: Google Maps

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



Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÊTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB.



PRODUTO

OPERAÇÃO

em desenvolvimento

INFRAESTRUTURA COMPLETA DE LAZER

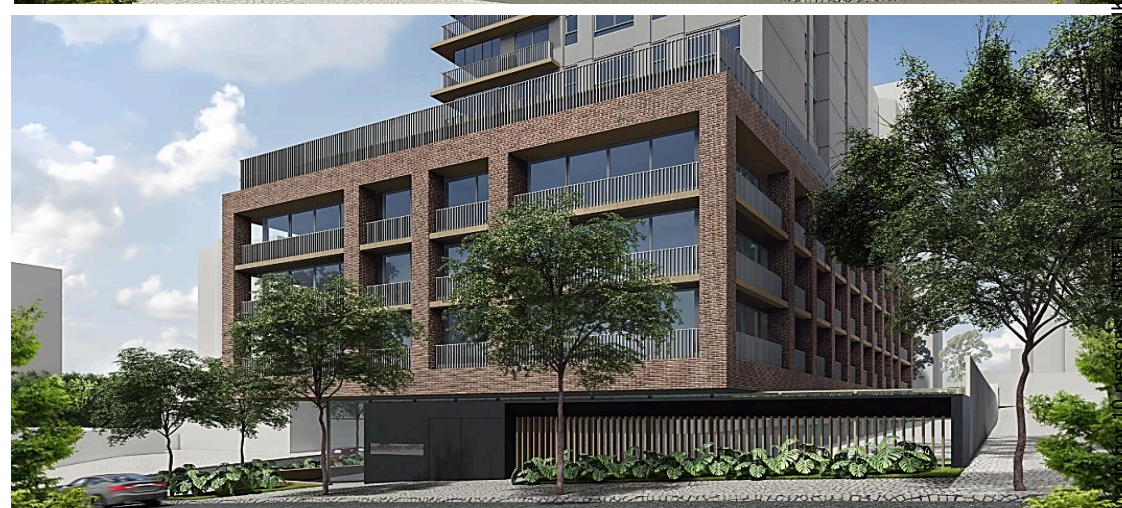
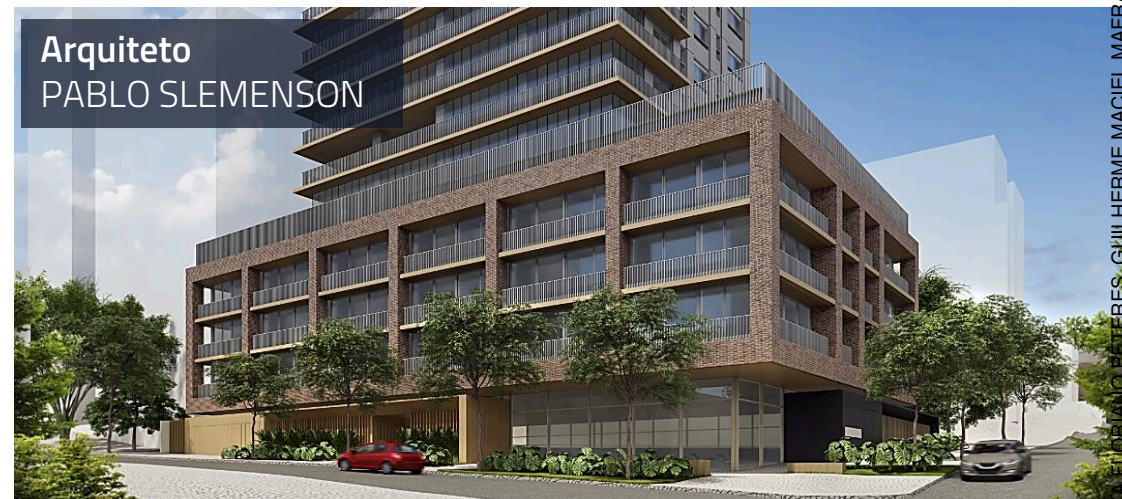
- Piscina
- Fitness
- Coworking
- Bicicletário
- Espaço de Convivência

TIPOLOGIA

- 84 apartamentos de 20m² a 50m²
- Total Área Privativa: 2.428m²

Aquisição

- Preço de Aquisição (R\$/m²): 9.900
- Preço Médio da Região (R\$/m²): 18.100

Arquitecto
PABLO SLEMENSON

Assessoria em Meio Ambiente e Gestão de Resíduos Sólidos
 APLIOPIANO PATERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARCELO CAROLINA
 MICHELIS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630

Características da Oferta

Kinea

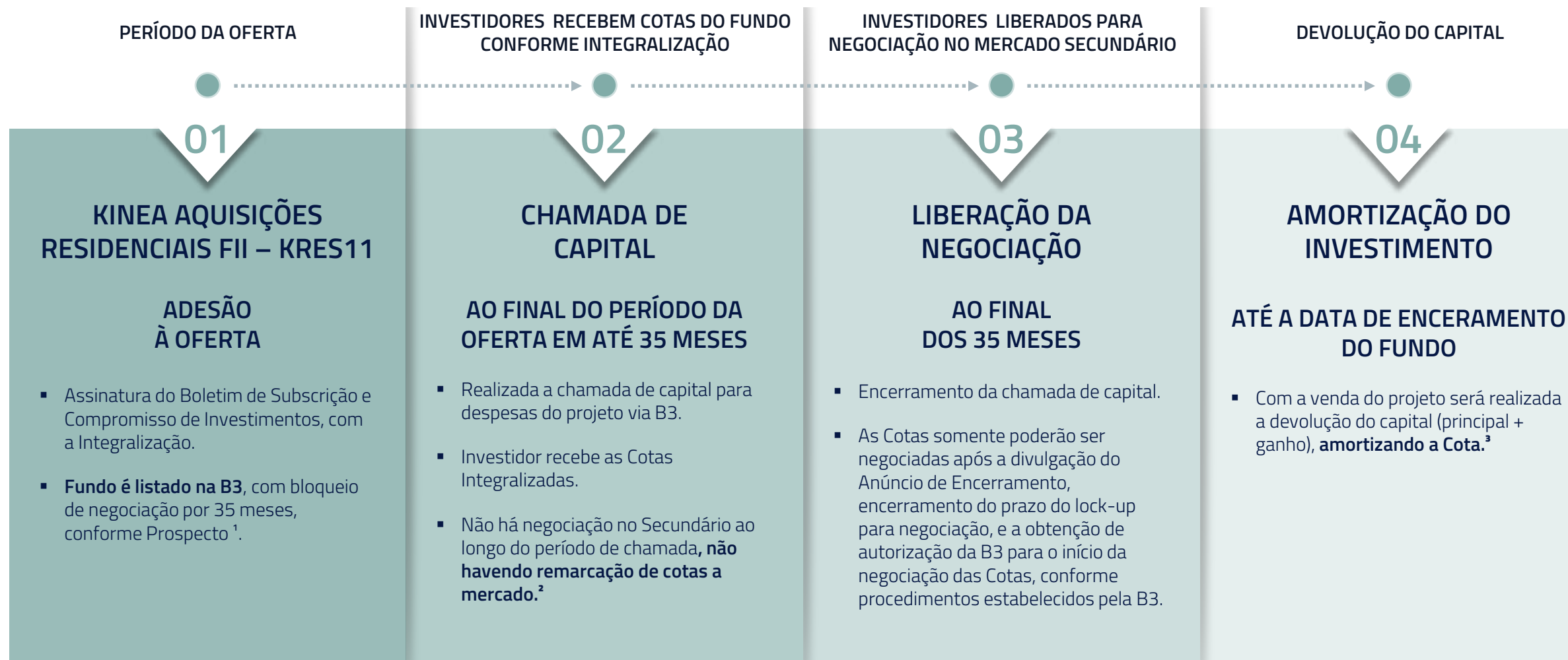
uma empresa



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

ESTRUTURA DA OFERTA

Foco em ganho de capital através da estrutura de Fundo Imobiliário

Kinea
uma empresa

¹Durante os 35 meses da primeira integralização é vedado a negociação, contudo, as cotas estão admitidas junto ao DDA e Puma. ² A marcação se refere em função da flutuação do mercado. ³Venda do ativo ou outro formato que maximize o retorno dos investidores

Fonte: Kinea Investimentos.

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

CARACTERÍSTICAS

Oferta para investidores qualificados



Tipo de Oferta
Res. CVM 175

Volume Total
R\$ 300.000.000,00¹

Público-Alvo
Investidores Qualificados

Valor da Cota
R\$ 1,00²

Aplicação Mínima
R\$300.000,00³

Taxa de Gestão e Performance
1,25% a.a. e 20% sobre IPCA+6%

ETAPAS DA OFERTA		Data Prevista 4 5
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM e Data de Obtenção do Registro Automático na CVM	26/02/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início do Prospecto e da Lâmina	26/02/2024
3	Início das Apresentações a potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	28/02/2024
4	Início do Período de Subscrição	04/03/2024
5	Data máxima para encerramento do Período de Subscrição 6	19/08/2024
6	Data máxima para realização do Procedimento de Alocação 6	22/08/2024
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	23/08/2024

Custos da Oferta
2% sobre o valor Subscrito – R\$ 0,02 por Cota da 1ª Emissão
Custos da oferta arcado pelo investidor 6

DISCLAIMER

- (1) Desconsiderado, para efeitos de cálculo do Volume Total, as Cotas Adicionais (conforme definido no Prospecto), bem como a Taxa de Distribuição (conforme definida no Prospecto).
- (2) Desconsiderando, para efeitos do Valor da Cota a Taxa de Distribuição (conforme definida no Prospecto), sem prejuízo da possibilidade do *inplit* – agrupamento das Cotas, na forma estabelecida no Regulamento do Fundo.
- (3) Desconsiderando a Taxa de Distribuição (conforme definida no Prospecto).
- (4) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima.
- (5) Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.
- (6) Conforme estipulado na seção “Alocação e Liquidação” do Prospecto, a data deste evento poderá ser antecipada e informada ao mercado por meio da divulgação do comunicado ao mercado, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência, desde que, antes do prazo estimado para encerramento do período de subscrição, seja atingido o montante mínimo da oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.
- (7) Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 1ª Emissão, o Valor da Cota da 1ª Emissão. Além disso, quando da subscrição de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,00% (dois por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta (“Taxa de Distribuição”), a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão, a ser pago integralmente quando da realização da primeira Chamada de Capital.

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



Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARCELO CAROLINA MICHELIS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB.

Fatores de Risco

Kinea

uma empresa



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 a seguir:

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.

Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo

O investimento em determinados Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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.

Risco Tributário

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. Nos termos da mesma lei, 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 ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre O Lucro Líquido - CSLL, Contribuição Ao Programa De Integração Social - PIS e Contribuição Ao Financiamento Da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do ir retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidos exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado desde que

Kinea

uma empresa



Assinado por: 10 pessoas
MICHEL FRANGO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB.

FATORES DE RISCO

observados os termos da legislação tributária, 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, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso "ii", da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, se alguns desses requisitos não forem atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável quando da distribuição de rendimentos pelo Fundo, na forma da legislação em vigor. Adicionalmente, 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, o Fundo, poderão ser afetados negativamente.

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"), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da lei nº 9.779, cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do imposto de renda na fonte. 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 o 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 devolvida pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

FATORES DE RISCO

Risco Sistêmico

O preço dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados 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 Ativos Alvo e dos recebíveis associados a tais Ativos Alvo, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

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 culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a assembleia geral assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos de Não Realização do Investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

Risco de Não Aprovação da Situação de Conflito de Interesses

Não há garantia de que os investidores aprovarão a Situação de Conflito de Interesses no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas. Assim, a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia e não há obrigação constituída, por parte do Fundo, para a aquisição destes ativos específicos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, mas não se limitando à aprovação da Situação de Conflito de Interesses, sendo possível, desta forma, a não concretização da Oferta em razão da impossibilidade de destinação dos recursos.

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 é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

FATORES DE RISCO

Assim, tendo em vista que a realização, pelo Fundo, da Situação de Conflito de Interesses, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, assim como Compromisso de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da realização, pelo Fundo, da Situação de Conflito de Interesses, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo art. 34 da Instrução CVM nº 472.

Risco Arelados Aos Fundos Investidos

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados Fundos Investidos poderão ter taxa de saída. Neste sentido, o pagamento da taxa de saída poderá reduzir a rentabilidade do Fundo.

Risco De Performance Da Locação E Das Venda Dos Imóveis Que Compõem Empreendimentos Imobiliários

Não há garantias que a performance das locações e das vendas esperada para um determinado Empreendimento Imobiliário ocorra conforme inicialmente esperado, tanto o que se refere ao preço de vendas bem como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Empreendimento Imobiliário e para o Fundo.

Risco Das Atividades De Construção

O desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários está totalmente associado à atividade de construção, que pode trazer impactos sobre o resultado do Empreendimento uma vez que vários eventos podem impactar negativamente o resultado de um determinado Empreendimento Imobiliário tais como: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas e mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de Empreendimentos Imobiliários com má qualidade. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima mencionadas, a rentabilidade de um empreendimento imobiliário poderá ser prejudicada e, conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

Risco de Sinistro

Os Empreendimentos Imobiliários serão amparados por seguros contratados. Não há garantias que os seguros eliminarão todos os riscos associados ao desenvolvimento

FATORES DE RISCO

e/ou construção do Empreendimento Imobiliário. No caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos 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

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

Os rendimentos do Fundo 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 e dos FII Investidos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Socioambientais

Os Ativos Alvo e os Empreendimentos Imobiliários 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 na perda de substância econômica de tais Ativos Alvo e Empreendimentos Imobiliários.

Risco De Reclamação De Terceiros

Na qualidade de proprietária 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.

Risco de Desapropriação

Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade, direta ou indireta, o 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 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 do Fundo e das Cotas.

Kinea

uma empresa



Assinado por 10 pessoas: SIDINEI GUZARRI, KALINKA FLORIANO DE LIMA, GUILLERME MACIEL MAFRA, MARCELO CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB



FATORES DE RISCO

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. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do Empreendimento Imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos De Inadimplemento Dos Compromissos De Investimentos E De Chamadas Adicionais De Capital

Em caso de Cotista Inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pelo Administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista Inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo a uma das Sociedades Investidas em razão do inadimplemento acarretado por referido Cotista, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo Cotista Inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, pelo IPCA/IBGE, e os juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito corrigido, portanto, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas do Fundo a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

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 do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

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 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 serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pelos desenvolvedores dos 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

FATORES DE RISCO

da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Riscos De Concentração Da Carteira Do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados nesta 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.

Riscos Relativos às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores.

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos das cotas dos FII, dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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 financeiros, 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. A rentabilidade alvo será considerada como mero parâmetro para a rentabilidade das Cotas do Fundo, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do Fundo, do Administrador ou do Gestor em alcançar ou reproduzir a rentabilidade.

FATORES DE RISCO

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 do Fundo 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.

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, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

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 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 do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade.

Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no 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 de ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos alvo, 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.

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 ativos alvo; e (iii) alterações políticas e de crédito que poderiam 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 setores imobiliário.



FATORES DE RISCO

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.

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, o Administrador deverá cancelar a Oferta e os respectivos Compromissos de Investimentos firmados pelos Investidores. 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.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto contém e/ou conterà, quando for distribuído, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, a rentabilidade alvo descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização estará 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, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, 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 do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

Risco De Necessidade De Aporte Adicional Pelos Cotistas E Possibilidade De Perda Do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter 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.

FATORES DE RISCO

Risco De Necessidade De Aporte Adicional Pelos Cotistas E Possibilidade De Perda Do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. 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. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. 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 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. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Risco De Liquidez E Descontinuidade Do Investimento”, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em

moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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.

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 volatilidade 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 e manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições de 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

FATORES DE RISCO

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.

Risco De Oscilação Do Valor Das Cotas Por Marcação A Mercado

As cotas dos fundos investidos, 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 poderá sofrer oscilações frequentes e significativas.

Risco De Oscilação Das Cotas Abaixo Da Cotação Mínima No Mercado De Bolsa.

No âmbito 1ª Emissão, as cotas emitidas serão integralizadas, na data da Primeira Integralização de Cotas, pelo valor de R\$ 1,00 (um real) cada. Nos termos dos regulamentos operacionais da B3, as cotas de fundos de investimento devem manter a cotação mínima em valor igual ou superior a R\$ 1,00 (um real) por unidade, observado que o Fundo será considerado em descumprimento desta obrigação caso a cotação de fechamento dos valores mobiliários de sua emissão seja inferior a R\$ 1,00 (um real), por 30 (trinta) pregões consecutivos. Se esta situação vier a ocorrer, o Fundo poderá ser notificado pela B3 para

adotar as medidas necessárias, incluindo o grupamento de valores mobiliários, a fim de reequilibrar a cotação ao patamar mínimo, observado ainda que o grupamento das cotas poderá ser realizado independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, conforme previsto no item 8.1.2. do Regulamento.

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, 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 o parágrafo único do artigo 3º da Lei 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 que seja pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total das cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) o Cotista cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Riscos De Indisponibilidade De Negociação Das Cotas

O início da negociação das cotas ocorrerá somente, a exclusivo critério e escolha do Gestor, após: (i) o decurso de 36 (trinta e seis) meses contados da primeira integralização da emissão previsto para o Período de Investimento; ou (ii) o encerramento de todas as Chamadas de Capital, ainda que não tenha decorrido o prazo de 36 (trinta e seis) meses.

FATORES DE RISCO

previstos para o Período de Investimento. nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das cotas no mercado secundário pelo referido prazo como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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.

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.

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 do determinado momento, as Cotas de emissão do Fundo serão amortizadas e/ou resgatadas.

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.

FATORES DE RISCO

Risco 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.

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.

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 em condições aceitáveis, 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. Adicionalmente, eventual não aprovação das Situações de Conflito de Interesses também poderá diminuir a oferta de Ativos e/ou Ativos de Liquidez para o Fundo. 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.

Risco De Não Pagamento De Rendimentos Aos Investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados, exemplificativamente, a seguir: (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de construção; ou (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários (iii) atraso na comercialização e venda do ativo. Dessa forma, não há como garantir aos cotistas qualquer pagamento de rendimento.

Kinea

uma empresa

FATORES DE RISCO

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.

Risco Referente À Participação Das Pessoas Vinculadas Na Oferta

A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador e o Gestor não têm como garantir que a aquisição das Cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Riscos Do 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 de 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.

Risco Relativo Ao Desenvolvimento Imobiliário Devido À Extensa Legislação

O desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários sujeita-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. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos empreendimentos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco Da Execução Dos Acordos Com Os Desenvolvedores E Terceiros

O Fundo firmará uma série de acordos com os respectivos desenvolvedores dos empreendimentos logísticos ou industriais. Não há garantias que o Fundo conseguirá 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 ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Kinea

uma empresa



Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUEITA, KALINKA FLORIANO DE LIMA, GUILLERME MACIEL MAFRA, MARCELO CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2>



FATORES DE RISCO



Risco De Alavancagem

As sociedades investidas, os parceiros e os desenvolvedores poderão tomar financiamento para, sem limitação, 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, consequentemente, o Fundo.

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.

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.

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

DISCLAIMERS FINAIS

Kinea

uma empresa

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:

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, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site, acessar "Documentos", localizar a subdivisão "Imobiliários Tijolo" e clicar em "KRES11", e, então, localizar o respectivo documento.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "Documentos", selecionar o filtro "Ofertas em Andamento" e pesquisar por "KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS - 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 a 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 AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o respectivo documento.

ITAÚ BBA S.A.

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

Website: <https://www.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 "2024" e, depois "KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS - 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 a Lâmina, neste website acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2024 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, localizar o respectivo documento.

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

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 seu Distribuidor. Se necessário, entre em contato com o Administrador (11) 5029-1416, dias úteis, das 9 às 18h, ou utilize o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h. Não 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 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 INVESTIMENTOS LTDA.

This material was prepared by Kinea (Kinea Investimentos Ltda and Kinea Private Equity Investimentos S.A.), an Itaú Unibanco Group company. Kinea does not sell or distribute investment fund shares.

Read the fund's regulation and other legal documents before investing. The funds are supervised and overseen by the Brazilian Securities and Exchange Commission – CVM. Open-end funds not intended to qualified investors have essential information sheets. The ANBIMA (the Brazilian financial and capital markets association) style description is included in the supplementary information form. Refer to those documents on the CVM website <http://www.cvm.gov.br/> or on the website of the respective fund managers. There is no guarantee of long-term tax treatment for funds that report such treatment in the regulation.

Kinea funds are not registered in the United States of America under the Investment Company Act of 1940 or the Securities Act of 1933. They may not be offered or sold in the United States of America or in any of its territories, possessions or areas subject to its jurisdiction, or to persons considered to be US Persons for purposes of the US capital markets regulation.

Kinea Investment Funds could present a high degree of volatility and risk.

Some funds report in their regulation that they use derivatives strategies as part of their investment policy, which, depending on how they are applied, could result in financial losses for shareholders in excess of the invested capital, forcing shareholders to contribute additional capital to cover the fund.

A performance assessment is recommended for the investment funds in this document at least every 12 months. Past profitability is not a guarantee of future profitability, and investment funds are not guaranteed by the Managing Institution, or by any insurance mechanism, nor by the Brazilian Deposit Insurance Fund – FGC.

Equity Investment Funds comply with ICVM 578; therefore, such funds are closed-end funds in which shares are redeemed only at the end of the fund's term.

This modality concentrates the portfolio in a few low-liquidity assets, which could result in financial losses for shareholders that could exceed the invested capital, and thus forcing shareholders to contribute additional funds to cover the fund, in the event of a negative result. Real Estate Investment Funds comply with ICVM472; therefore, they are closed-end funds in which shares are not redeemable and shareholders may face difficulties in disposing of their shares in the secondary market.

The Investment Funds in Receivables comply with ICVM356; therefore, they are open-end or closed-end funds in which: (i) for open-end funds, the redemption of shares is conditioned on the fund's cash availability; and (ii) for closed-end funds, in which shares are not redeemable, shareholders may face difficulties in disposing of their shares in the secondary market.

Opinions, estimates and projections reflect the current judgment of the person responsible for their content on the date of their disclosure and are, therefore, subject to changes without notice. Projections use historical data and assumptions, thus the following disclaimers apply: (1) They are not free of errors; (2) It is not possible to ensure that the scenarios obtained will actually occur; (3) They do not constitute, under any circumstances, a promise or guarantee of expected return, nor maximum exposure to loss; and (4) They must not be used to support any administrative procedure before oversight or regulatory bodies. This content is for information purposes and does not constitute, nor should it be construed as an offer or request to buy or sell any securities financial instrument or interest in any specific business strategy, regardless of jurisdiction. Some of the information contained herein was obtained based on market data and public sources believed to be reliable.

The Itaú Unibanco Group and Kinea do not expressly or implicitly declare or guarantee the integrity, reliability or accuracy of such information and disclaim any responsibility for any damages, either direct or indirect, that may arise from the use of this material and of its content. This material may not be reproduced or redistributed to any person, in whole or in part, for any purpose without the prior written consent of Kinea. Any other information or clarification about the Fund may be obtained from the Administrator and the Manager, through the email: relacionamento@kinea.com.br



Gestão de Recursos

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi
CEP: 04552-080 - São Paulo – SP
relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br

Kinea

uma empresa



Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINKA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO, GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES e + 3.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1.doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2.



Kinea

uma empresa Itaú

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FII (KRES11)

KINEA AQUISIÇÕES IMOBILIÁRIAS – KRES11

Volume inicial

R\$ 300.000.000,00¹

(podendo ser acrescido em 25%)

¹Sem considerar os Custos da Oferta

Expectativa de Retorno:

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. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias.

**Retorno Alvo de 20% a.a. Líquido
de Taxas e Impostos através de
aquisições residenciais**

OPORTUNIDADE



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. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA
EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 13 A 30 DO PROSPECTO



Assinado por 10 pessoas: SIDNEI LUIZ RIQUETTA, KALINEA FLORIANO PÉTERES, GUILHERME MACIEL MAFRA, MARIA CAROLINA MICHELE FRANCO COSTA, KIM MAMODEL ESPINDOLA, NILTO ASSIS COPPI JUNIOR, KARINE ALMEIDA GOMES, FERNANDA ALMEIDA DAWUD, WANRLEY CORRÊA COSTA e DENISE RONCHI FRANCEZ
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB> e informe o código 7826-B630-C8C6-2ABB

TESE DE INVESTIMENTO

Mercado

- Residencial resiliente
- Projeção de crescimento de locação residencial;
- Alternativa de venda pulverizada dos ativos no mercado
- Estratégia com contratos de locação de longa e curta duração:

Ativo

- Empreendimentos localizados em regiões nobres da cidade, com características e demandas específicas
- Ativos em estágios e prazos para operação diferentes
- Principais incorporadoras da cidade estão desenvolvendo os projetos;
- Unidades entregues prontas para uso

Investimento

- Aquisições descontadas, decoração das unidades para locação, estabilização do aluguel e venda do ativo alugado para devolução do capital
- Ganho de capital com desenvolvimento e venda dos ativos performados
- Aquisição a preços descontados

Expertise

- Equipe multidisciplinar com ampla experiência no desenvolvimento residencial
- Kinea realiza a gestão dos maiores fundos de renda imobiliária do mercado brasileiro
- Gestão profissionalizada e majoritária dos empreendimentos com ganhos efetivos

Renda

- Profissionalismo e segurança para o inquilino no aluguel e residência
- Gestão adequada e focada no cliente
- Condomínio dedicado à estratégia

INVESTIMENTO

TIR estimada em +20%aa em 4 anos de duração.

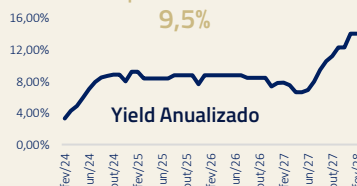
OFERTA *

OFERTA ALVO
R\$ 300.000.000

OFERTA MINIMA
R\$140.000.000

CAP RATE E YIELD

Cap Rate de saída
9,5%



CRONOGRAMA

	Realizado	2024	2025	2026	2027	2028
ATIVO 01 Campo Belo	Início da operação	Aquisição	Período de estabilização			Saída
ATIVO 02 Pinheiros	Entrega	Aquisição Início da operação	Período de estabilização			Saída
ATIVO 03 Moema	Prospecção e Análise	Aquisição Início da construção	Obras		Entrega e Início da Operação	Estabilização e Saída
ATIVO 04 Paraisópolis	Prospecção e Análise	Aquisição Início da construção	Obras		Entrega e Início da Operação	Estabilização e Saída

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. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias.

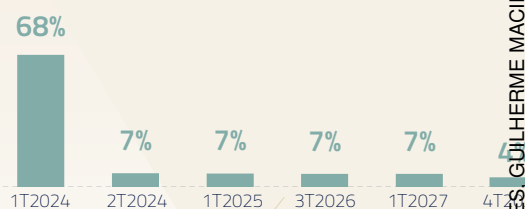
RETORNO ALVO

+20%aa
Líquidos de Taxas e
Impostos

+11,7% a.a.
acima da NTN-B

	CONGONHAS Campo Belo	ARTUR AZEVEDO Pinheiros	SABIÁ Moema	OSCAR FORTO Paraisópolis
Área Privativa (m²)	3.480	6.579	4.715	2.800
Taxa de Ocupação Esperada (%)	85%	85%	85%	85%
Diária Projetada (R\$)	278	250	265	250
Taxa de ocupação:			85%	
Chamada de Capital:			Sim	

FLUXO DE CHAMADA DE CAPITAL ESTIMADO











OS ATIVOS

Localização privilegiada em bairros nobres

The figure consists of four panels, each representing a different apartment building. Each panel includes a rendering of the building on the left and a list of nearby landmarks with distance icons on the right.

- Panel 1 (Top Left):**
 - Building:** ATIVO 01 Campo Belo
 - Landmarks:**
 - 100 metros Aeroporto Congonhas
 - 20 min do Expo Imigrantes / 40 min do Autódromo de Interlagos
 - Fácil acesso a Av. Bandeirantes e Av. Washington Luís
- Panel 2 (Top Right):**
 - Building:** ATIVO 02 Pinheiros
 - Landmarks:**
 - 700 metros do Metrô Oscar Freire
 - No coração de Pinheiros, próximo ao Jardins
 - 700 metros do Incor 1km do Hospital das Clínicas (FMUSP)
- Panel 3 (Bottom Left):**
 - Building:** ATIVO 03 Moema
 - Landmarks:**
 - 240 metros Metrô Moema
 - 1,1km do Parque Ibirapuera
 - 12min da Av. Faria Lima
- Panel 4 (Bottom Right):**
 - Building:** ATIVO 04 Paraíso
 - Landmarks:**
 - 750 metros do Metrô Paraíso
 - 1,5 km do Parque Ibirapuera
 - Turismo Hospital + de 800 lojas na região 900 estabelecimentos Polo Hospitalar

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

 Público Alvo Investidores qualificados	 Taxa de Administração 1,25% a.a.	 Aplicação e Resgate Cota negociada em Bolsa (B3)
 Volume da Oferta¹ 300.000.000,00	 Aplicação Máxima R\$ 60.000.000,00³	 Período de coleta de intenções de investimento 04/03/2024 – 19/08/2024
 Aplicação Mínima R\$ 300.000,00 (300 mil cotas)³	 Valor da Cota² R\$ 1,00	 Procedimento de Alocação 22/08/2024 4

*Desconsiderado, para efeitos de cálculo do Volume Total, as Cotas Adicionais (conforme definido no Prospecto), bem como a Taxa de Distribuição (conforme definida no Prospecto).

²Desconsiderando, para efeitos do Valor da Cota a Taxa de Distribuição (conforme definida no Prospecto), sem prejuízo da possibilidade do inplit – agrupamento das Cotas, na forma estabelecida no Regulamento do Fundo.

³Desconsiderando a Taxa de Distribuição (conforme definida no Prospecto).

4. Conforme estipulado na seção “Alocação e Liquidação” do Prospecto, a data deste evento poderá ser antecipada e informada ao mercado por meio da divulgação do comunicado ao mercado, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência, desde que, antes do prazo estimado para encerramento do período de subscrição, seja atingido o montante mínimo da oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 30 DO PROSPECTO

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 que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, 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 ocorra, 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 3º 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:

- 1. Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento das Pessoas Vinculadas. 2. Risco de Vacância. 3. Risco Relativo à Concentração e Pulverização. 4. Riscos de Mercado. 5. Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento**

Para maiores informações sobre o conteúdo dos fatores de riscos mencionados acima e demais fatores de risco, acessar as páginas 15 a 30 do Prospecto.

KINEA AQUISIÇÕES IMOBILIÁRIAS FII– (KRES11)

O Prospecto está à disposição dos investidores nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder da Oferta, da B3 e da CVM.

Este material foi elaborado pela Kinea Investimentos Ltda. (Kinea), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui quotas de fundos de investimentos, valores imobiliários ou quaisquer outros ativos. O Prospecto está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores, nos seguintes endereços:

BANCO ITAÚ:

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo ou a Lâmina, neste website clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2024” e, então, localizar “KRES11 – Anúncio de Início”, “KRES11 – Prospecto” ou “KRES11 – Lâmina”.

INTRAG:

<https://www.intrag.com.br/intrag-pt/>

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou a Lâmina, neste website clicar em “Fundos”, e no campo “Pesquisar” buscar por “Kinea Aquisições Imobiliárias FII”, clicar no link do Fundo. Em seguida acessar “Documentos” e então localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto” ou a “Lâmina”.

KINEA:

<https://www.kinea.com.br>

Para acessar o Anúncio de Início, Prospecto ou Lâmina, neste site, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliário Tijolo” e clicar em “KRES11”, e, então, localizar o respectivo documento.

CVM:

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo ou a Lâmina, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2024 – Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kinea Aquisições Imobiliárias FII”, e então, localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo” ou a “Lâmina”.

B3:

https://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo ou a Lâmina, neste website clicar em “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado dentro de “Direito”, e depois selecionar “Kinea Aquisições Imobiliárias FII”, “1ª emissão” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo” ou a “Lâmina”.

Esta mensagem é destinada apenas a você. Não a reencaminhe. Se você não a recebeu diretamente de um dos Coordenadores da Oferta, por favor desconsidere.

A RENTABILIDADE PASSADA E A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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 OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”), GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7826-B630-C8C6-2ABB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ SIDNEI LUIZ RIQUETTA (CPF 043.XXX.XXX-52) em 05/07/2024 18:13:17 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ KALINKA FLORIANO PÊTERES (CPF 939.XXX.XXX-68) em 05/07/2024 18:28:18 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ GUILHERME MACIEL MAFRA (CPF 048.XXX.XXX-63) em 08/07/2024 10:39:29 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO (CPF 095.XXX.XXX-02) em 08/07/2024 11:35:45 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA (CPF 063.XXX.XXX-82) em 08/07/2024 11:58:30 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ NILTO ASSIS COPPI JUNIOR (CPF 833.XXX.XXX-34) em 08/07/2024 12:30:50 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ KARINE ALMEIDA GOMES (CPF 004.XXX.XXX-37) em 09/07/2024 17:51:55 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ FERNANDA ALMEIDA DAWUD (CPF 067.XXX.XXX-03) em 09/07/2024 18:16:03 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



WANRLEY CORRÊA COSTA (CPF 010.XXX.XXX-57) em 10/07/2024 14:04:06 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



DENISE RONCHI FRANCEZ (CPF 053.XXX.XXX-99) em 18/07/2024 17:42:11 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/7826-B630-C8C6-2ABB>