

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente Instrumento Particular, a **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sediada na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CNPJ nº 62.418.140/0001-31, Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 2528 (“Administrador”), neste ato representado por seus procuradores, vem:

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado “**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**” (“Fundo”);
- (iii) assumir as funções de Administrador do Fundo;
- (iv) aprovar a contratação da **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44, para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo (“Gestor”);
- (v) aprovar a contratação da **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Itaú Corretora”), para prestar os serviços de escrituração das cotas do Fundo;
- (vi) aprovar a contratação do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 (“Itaú Unibanco”), habilitado para a atividade de custódia qualificada conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524, de 23 de outubro de 1990, para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento, ora aprovado), bem como os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (vii) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, na forma do Apêndice A ao presente instrumento (“Regulamento”);

**(viii)** aprovar a 1ª (primeira) Emissão de até 7.700.000 (sete milhões e setecentas mil) de cotas do Fundo, em classe única, a serem colocadas em até duas séries, nominativas e escriturais ("1ª Emissão" e "Cotas da 1ª Emissão", respectivamente), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada ao público de investidores em geral, conforme assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM nº 472 e demais normativos aplicáveis ("Oferta"), com as características abaixo:

**(a)** O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão optar por acrescentar ao volume total da Oferta até 25% (vinte e cinco por cento) do volume total da Oferta, ou seja, até 1.925.000 (um milhão e novecentas e vinte e cinco mil) novas cotas, perfazendo o montante de até R\$ 192.500.000,00 (cento e noventa e dois milhões e quinhentos mil reais);

**(b)** No âmbito da 2ª Série, as Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização das Cotas da 1ª Emissão e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão corresponderá (a) ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; (b) acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Taxa DI", respectivamente), divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial ("Valor Atualizado das Cotas da 1ª Emissão"). O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em "MANUAL\_MTM\_202105\_S"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160;

**(c)** poderá ser admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), em conjunto com o Administrador, caso ocorra a distribuição das Cotas da 1ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 613.000.000,00 (seiscentos e treze milhões de reais), representado por 6.130.000,00 (seis milhões cento e trinta mil) de

Cotas da 1ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento; e

**(d)** As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ou em mercado de bolsa, administrados pela B3 e, somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cota da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

**(ix)** determinar o preço de emissão das Cotas da 1ª Emissão, considerando a sugestão do Gestor, em R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da 1ª Emissão"), sendo que tal valor será atualizado na forma estabelecida acima, pelo Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão;

**(x)** aprovar a contratação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), para realizar a distribuição das Cotas da 1ª Emissão; e

**(xi)** autorizar o Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias acima, incluindo a elaboração e divulgação do prospecto e demais documentos da Oferta.

São Paulo - SP, 18 de setembro de 2023.

---

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

**ADMINISTRADOR DO KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## **APÊNDICE A - REGULAMENTO**