

KINEA FÊNIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.753.193/0001-43

Administrado por

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fato Relevante

1ª Emissão de Cotas do Fundo

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 2.528, de 29 de julho de 1993, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **KINEA FÊNIX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 55.753.193/0001-43 ("Fundo"), nos termos do inciso IX, do §3º, do art. 64 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue:

Em 01 de julho de 2024 foi formalizado o Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Fundo, conforme rerratificado em 02 de julho de 2024, por meio do qual, dentre outras coisas, o Administrador e a **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.** ("Gestor") aprovaram (i) a constituição do Fundo e o seu regulamento, o qual foi alterado em 02 de julho de 2024, sendo essa sua versão vigente ("Regulamento"); e (ii) a oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (respectivamente, "1ª Emissão" e "Cotas da 1ª Emissão"), a serem colocadas em até 2 (duas) séries (respectivamente, a "1ª Série" e a "2ª Série"), cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e sob o rito de registro automático, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo:

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 1ª Emissão, no Brasil, sob coordenação da **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a

operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante assinatura de termo de adesão, para efetuar esforços de colocação das Cotas da 1ª Emissão junto aos investidores ("Participantes Especiais", em conjunto com Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito abaixo.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 1ª Emissão

As Cotas da 1ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 1ª Emissão realizadas pela B3, observado que as Cotas da 1ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, após o encerramento da Oferta e obtenção da autorização da B3 para o início de sua negociação, por meio de formulário de liberação para negociação de cotas, conforme detalhado nos documentos da Oferta.

Quantidade de Cotas da 1ª Emissão e Valor da Cota da 1ª Emissão

Serão emitidas, inicialmente, até 240.000 (duzentos e quarenta mil) Cotas da 1ª Emissão, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada em virtude da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definida). O valor de emissão das Cotas da 1ª Emissão, com base na sugestão do Gestor do Fundo, será de R\$ 1.000,00 (mil reais), ("Valor da Cota da 1ª Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida). Adicionalmente, as Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, (i) na data de liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão; (ii) no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, pelo valor a ser atualizado da seguinte forma ("Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão"): (i) na data da primeira integralização das Cotas da 1ª Emissão, o Valor Atualizado das Cotas da 1ª Emissão corresponderá ao Valor da Cota da 1ª Emissão; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à 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 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. 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 **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, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Custodiante" ou "Itaú Unibanco"), disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em "MANUAL DE APREÇAMENTO"), 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, consequentemente, o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

Volume Total da Oferta

O valor total da 1ª Emissão corresponderá, inicialmente, a R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) equivalente à multiplicação da quantidade de Cotas da 1ª Emissão pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida) ("Volume Total da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão de um lote adicional a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, em até 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Emissão inicialmente ofertadas, equivalente a 60.000 (sessenta mil) Cotas da 1ª Emissão, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 1ª Emissão e da Oferta ("Cotas Adicionais").

Distribuição Parcial e Volume Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, desde que subscrito e integralizado, no mínimo, o montante equivalente à multiplicação de 10.000 (dez mil) Cotas da 1ª Emissão pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição ("Volume Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 ("Distribuição Parcial"). As Cotas da 1ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

Taxa de Distribuição

No âmbito da Oferta, o Fundo cobrará uma Taxa de Distribuição dos investidores, inclusive dos Cotistas que venham a exercer o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência ("Taxa de Distribuição"), por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 0,40% (quarenta centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão ou o Valor Atualizado 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.

Valor Mínimo de Investimento

No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo 50 (cinquenta) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão ou pelo Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição, o desembolso não seja inferior ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo de Investimento").

Plano de Distribuição da Oferta

Até a totalidade das Cotas da 1ª Emissão será destinada à colocação no âmbito da 1ª Série, na qual será adotado o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), para definição da quantidade de Cotas da 1ª Emissão a ser efetivamente colocada no âmbito da 1ª Série. Não será adotado um percentual mínimo de Cotas da 1ª Emissão a serem colocadas no âmbito da 1ª Série, de forma que poderá ser colocada qualquer quantidade de Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 1ª Série, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido).

A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos da Resolução CVM nº 160, as Instituições Participantes da Oferta realizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas por meio de instrumento de aceitação da Oferta ("Termo de Aceitação") ou ordens de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, observado o Valor Mínimo de Investimento ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), com a finalidade de definir a quantidade de Cotas da 1ª Emissão a ser colocada na 1ª Série, observada a possibilidade de das Cotas Adicionais ("Procedimento de Bookbuilding"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado por meio de comunicado ao mercado ("Comunicado de Resultado do Procedimento de Bookbuilding").

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, com base nos Termos de Aceitação recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta dos Investidores, o Coordenador Líder, verificará se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda e, em caso positivo, se haverá eventual emissão de Cotas Adicionais, bem como se os Termos de Aceitação e ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados. Diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da 1ª Série, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas da 1ª Emissão da 2ª Série e/ou das Cotas Adicionais, conduzindo o Procedimento de *Bookbuilding*. Assim, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente a ser colocado na 1ª Série.

O Procedimento de *Bookbuilding* não será realizado com o intuito de precificação das Cotas da 1ª emissão, mas apenas para a determinação da quantidade e do volume no âmbito da 1ª Série. A efetiva alocação e liquidação das cotas no âmbito da 1ª Série será realizada na data definida no cronograma da Oferta, posteriormente à obtenção do registro da Oferta.

Posteriormente ao registro da Oferta, será realizada a Alocação e a Liquidação da 1ª Série, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição. Caso a demanda por Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 1ª Série (a) seja igual ou inferior ao montante total das Cotas da 1ª Emissão ofertadas, serão integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação realizados por Investidores; ou (b) exceda o montante das Cotas da 1ª Emissão ofertadas, será realizado rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão entre todos os Investidores que tiverem apresentado Termos de Aceitação ou ordens de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação ou ordem de investimento, desconsiderando-se as frações de Cotas da 1ª Emissão ("Critério de Rateio da 1ª Série").

A liquidação física e financeira das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 1ª Série se dará na data de liquidação da 1ª Série, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante dos documentos da Oferta ("Data de Liquidação da 1ª Série"), desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e na Termo de Adesão, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 1ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da 1ª Emissão objeto da falha, no âmbito da 1ª Série, poderá ser realizada junto a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador" ou "Itaú Corretora") em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de liquidação, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão.

Após a liquidação da 1ª Série, caso ainda haja Cotas da 1ª Emissão remanescentes, será realizada a colocação das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série, dando-se início ao período no qual os Investidores poderão realizar a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, mediante a formalização do respectivo boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), no qual as Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição ("Período de Liquidação Diária"). Caso a totalidade das Cotas objeto desta 1ª Emissão sejam colocadas no âmbito da 1ª Série, não haverá Cotas remanescentes e a 2ª Série não será iniciada.

No âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucionais, Corporate, Íon, Private, Personnalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco. As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição.

Para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

- (a) os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão deverão lançar suas ordens no Itaú 30 Horas (acessar o site "<https://www.itaubr.com>", neste site acessar o 30 Horas, clicar em "Menu", clicar em "Investimentos", clicar em "Investimentos Alternativos", clicar em "Aplicar" e, em seguida clicar em "<http://www.itaucorretora.com.br/>"), em qualquer Dia Útil, durante o Período de Liquidação Diária, das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 14h e, neste caso, os Investidores somente poderão subscrever as Cotas da 1ª Emissão no Dia Útil imediatamente seguinte; e
- (b) os Investidores ao lançarem suas ordens das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 1ª Emissão (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Itaú Unibanco no montante do Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição, para débito a ser realizado pelo Coordenador Líder, conforme aplicável.

Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), sendo que os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e recursos depositados em conta corretora não serão considerados para o pagamento do Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição, até o horário referido no item "b" acima (14h da data em que desejar efetuar a subscrição das Cotas da 1ª Emissão, que, por sua vez, deve ser um Dia Útil), o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição celebrados serão cancelados automaticamente e o Investidor poderá celebrar novos Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Boletim de Subscrição somente no Dia Útil imediatamente seguinte.

Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto ao Itaú Unibanco ou à Itaú Corretora.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da 1ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

Público-alvo da Oferta

O público-alvo da Oferta é composto por investidores profissionais, conforme definidos no art. 11, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) e clubes de investimento. Além das condições acima, no âmbito da 2ª Série, os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucionais, *Corporate*, *Íon*, *Private*, *Personnalité*, *Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco ("Investidores").

Prazo da Oferta

A Oferta deverá ser encerrada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

Demais Termos e Condições

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO.

ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA 1ª EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE OS FATORES DE RISCO.

Quaisquer comunicados aos Investidores, relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de Comunicado ao Mercado ou Fato Relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://www.intrag.com.br/pt-br>).

São Paulo, 03 de julho de 2024.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.