

---

***Kinea Oportunidades Real Estate  
Fundo de Investimento  
Imobiliário - Responsabilidade  
Limitada***

***(CNPJ nº 52.219.978/0001-42)***

***(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda.)***

***Demonstrações financeiras em***

***30 de junho de 2024***

***e relatório do auditor independente***



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora

Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

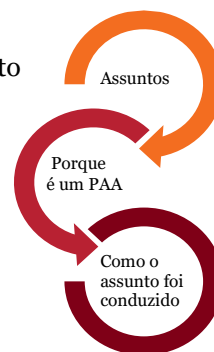
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais Assuntos de Auditoria**

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

## Porque é um PAA

### **Existência e mensuração das propriedades para investimento, das letras de créditos imobiliários (LCI) e dos valores a pagar referentes a aquisição de imóveis - Notas Explicativas 3, 5 e 7**

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2024, os recursos do Fundo estão substancialmente alocados em propriedades para investimento, em letras de créditos imobiliários mensurados ao valor justo, bem como em valores a pagar referentes a aquisição de imóveis.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento demanda o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos, considerando técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outras, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis. Essas propriedades estão registradas em Cartório de Registro de Imóveis.

A mensuração do valor justo das letras de créditos imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Essas aplicações estão custodiadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

A existência do saldo dos valores a pagar é confirmada por meio da documentação suporte relativa aos valores referentes a aquisição de imóveis.

Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de propriedades para investimento, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Adicionalmente, inspecionamos as matrículas para confirmação da existência das propriedades, assim como, obtivemos os contratos de aquisição dos imóveis adquiridos no exercício.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos.

Para as letras de créditos imobiliários, testes em base amostral sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na precificação dos instrumentos, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado, além de testes relacionados a contabilização do ajuste a valor justo e dos rendimentos das LCIs em conformidade com as práticas contábeis adotadas pelo Fundo.

Teste sobre a existência dos valores a pagar referentes a aquisição de imóveis por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com a documentação suporte fornecida pela administração do Fundo.

Adicionalmente, efetuamos teste quanto a existência desses investimentos por meio do



Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

| <b>Porque é um PAA</b> | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p>confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações dos órgãos custodiantes.</p> <p>Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração e existência dos investimentos do Fundo.</p> |

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:



Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de setembro de 2024

*PricewaterhouseCoopers*  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by  
Fábio Araújo  
Signed by: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO/2736314886  
CPF: 2736314886  
Signed Print: Engagement Letter  
Signing Time: 20 de setembro de 2024 | 16:12 BRT  
O: CPT - Brasil, CDT - Escritório da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Email: AC.ESPASIA@RFB.gov.br

 **Fábio de Oliveira Araújo**  
Contador CRC 1SP241313/O-3

Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente Denominado: Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2024

Classe Única

Em milhares de reais

| Ativo                                              | Nota explicativa | 2024      | % PL   | Passivo                                     | Nota explicativa | 2024      | % PL   |
|----------------------------------------------------|------------------|-----------|--------|---------------------------------------------|------------------|-----------|--------|
| Circulante                                         |                  | 368.643   | 36,12  | Circulante                                  |                  | 528.896   | 51,83  |
| Disponibilidades                                   | 3                | 39        | 0,00   | Antecipação de receitas de aluguéis         |                  | 1.246     | 0,12   |
| Aplicações financeiras de natureza não imobiliária | 3 e 4            | 21.144    | 2,07   | Provisões e contas a pagar                  |                  | 527.650   | 51,71  |
| Aplicações Operações Compromissadas - NTN          |                  | 21.144    | 2,07   | Obrigações por aquisição de imóveis a pagar | 7                | 438.935   | 43,02  |
|                                                    |                  |           |        | Renda mínima garantida - RMG                | 7                | 72.750    | 7,13   |
| Aplicações financeiras de natureza imobiliária     | 5                | 338.737   | 33,20  | Distribuição de rendimentos a pagar         | 10               | 12.031    | 1,18   |
| Letras de Crédito Imobiliário - LCI                |                  | 338.737   | 33,20  | Caução                                      | 4                | 2.862     | 0,28   |
|                                                    |                  |           |        | Taxa de administração                       | 9                | 788       | 0,08   |
| Valores a receber                                  |                  | 8.723     | 0,85   | Benfeitorias a pagar                        | 7                | 21        | 0,00   |
| Aluguéis a receber                                 | 6                | 8.689     | 0,85   | Outros valores a pagar                      |                  | 263       | 0,02   |
| Outros valores a receber                           |                  | 34        | 0,00   |                                             |                  |           |        |
| Realizável a longo prazo                           |                  | 1.180.611 | 115,71 |                                             |                  |           |        |
| Aplicações financeiras de natureza imobiliária     | 5                | 222.611   | 21,82  |                                             |                  |           |        |
| Letras de Crédito Imobiliário - LCI                |                  | 222.611   | 21,82  |                                             |                  |           |        |
| Investimento                                       |                  | 958.000   | 93,89  | Patrimônio líquido                          |                  | 1.020.358 | 100,00 |
| Propriedades para Investimento                     |                  | 958.000   | 93,89  | Cotas integralizadas                        | 11               | 962.500   | 94,33  |
| Imóveis Acabados                                   | 7                | 958.000   | 93,89  | Lucros acumulados                           |                  | 57.858    | 5,67   |
| Total do ativo                                     |                  | 1.549.254 | 151,83 | Total do passivo e patrimônio líquido       |                  | 1.549.254 | 151,83 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente Denominado: Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração do Resultado do período de 1º de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

Classe Única

Em milhares de reais

|                                                                      | Nota<br>explicativa | 2024           |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| <b><u>Composição do Resultado do Período</u></b>                     |                     |                |
| <b>Propriedades para Investimento</b>                                |                     |                |
| Receitas de Aluguéis                                                 | 6                   | 58.535         |
| Receitas com multas contratuais de aluguéis                          |                     | 525            |
| Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento | 7                   | 50.493         |
| Despesas com imóveis para renda                                      |                     | (2.004)        |
| <b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>           |                     | <b>107.549</b> |
| <b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>                    |                     | <b>32.116</b>  |
| Rendimento de Letras de Crédito Imobiliário - LCI                    |                     | 32.116         |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                                     |                     | <b>3.933</b>   |
| Rendas com operações compromissadas                                  |                     | 3.933          |
| <b>Outras Receitas/Despesas</b>                                      |                     | <b>(6.911)</b> |
| Sobra de taxa de ingresso - 1ª emissão de cotas                      | 9                   | 520            |
| Remuneração da administração                                         | 9 e 15              | (6.356)        |
| Administração de aluguéis                                            | 15                  | (10)           |
| Despesa com consultoria                                              | 15                  | (437)          |
| Auditoria e custódia                                                 | 15                  | (452)          |
| Taxa de fiscalização CVM                                             | 15                  | (25)           |
| Outras Despesas                                                      | 15                  | (151)          |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                      |                     | <b>136.687</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



**Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente Denominado: Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)  
(CNPJ: 52.219.978/0001-42)  
**(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)  
**(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)**  
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Demonstração da Muta  o do Patrimônio Líquido do período de 1   de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024**  
**Classe   nica**

Em milhares de reais

|                                                                                                    | <u>Nota explicativa</u> | <u>Cotas integralizadas</u> | <u>Lucros acumulados</u> | <u>Total</u>     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Saldos em 1   de dezembro de 2023 (data de   ncio das atividades)</b>                           |                         | -                           | -                        | -                |
| <b>Integraliza  o de Cotas - 1   Emissão (início em 21/11/2023 e encerramento em 04/12/2023)</b> | 11                      | 962.500                     | -                        | <b>962.500</b>   |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                                                  |                         | -                           | 136.687                  | <b>136.687</b>   |
| <b>Distribui  o de Resultado no período</b>                                                       | 10                      | -                           | (78.829)                 | <b>(78.829)</b>  |
| <b>Saldos em 30 de junho de 2024</b>                                                               |                         | <b>962.500</b>              | <b>57.858</b>            | <b>1.020.358</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstra  es financeiras

**Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente Denominado: Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)  
(CNPJ: 52.219.978/0001-42)  
**(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)  
**(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)**  
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Demonstração do Fluxo de Caixa do período de 1º de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024**  
**Classe Única**

Em milhares de reais

|                                                            | Nota<br>explicativa | 2024             |
|------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>          |                     |                  |
| Recebimento de aluguéis                                    | 6                   | 51.091           |
| Recebimento de multa e juros de aluguéis                   |                     | 525              |
| Rendimento líquido com operações compromissadas            | 4                   | 3.933            |
| Pagamento de despesa com consultoria                       |                     | (437)            |
| Pagamento da remuneração da administração                  | 9                   | (5.567)          |
| Pagamento de administração de aluguéis                     |                     | (10)             |
| Pagamento de auditoria e custódia                          |                     | (383)            |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM                      |                     | (51)             |
| Pagamento de outros gastos operacionais                    |                     | (1.907)          |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>           |                     | <b>47.194</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>      |                     |                  |
| Aquisição de imóveis para renda                            | 7                   | (374.457)        |
| Renda mínima garantida (RMG) closing de imóveis para renda | 7                   | (20.250)         |
| Benfeitorias em imóveis para renda                         | 7                   | (1.094)          |
| Aquisição de Letras de Crédito Imobiliário - LCI           |                     | (560.000)        |
| Venda de Letras de Crédito Imobiliário - LCI               |                     | 30.768           |
| Cauções                                                    |                     | 2.800            |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>       |                     | <b>(922.233)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>      |                     |                  |
| Integralização de quotas - 1ª Emissão                      | 12                  | 962.500          |
| Taxa de distribuição - 1ª emissão                          | 9 e 12              | 3.353            |
| Custo de distribuição - 1ª emissão                         | 9 e 12              | (2.833)          |
| Distribuição de Rendimentos para os Cotistas               | 10                  | (66.798)         |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>       |                     | <b>896.222</b>   |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>   | 3                   | <b>21.183</b>    |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período         |                     | -                |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período          |                     | 21.183           |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

## **1. Contexto operacional**

O Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 18 de setembro de 2023, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é composto por uma única classe de Cotas. Iniciou suas operações em 01 de dezembro de 2023. É destinado a receber recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo. O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas.

As cotas do Fundo foram registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ ou em mercado de bolsa, administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Este Fundo tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, mediante a aquisição, preponderantemente, direta ou indiretamente, de imóveis comerciais ou de direitos reais sobre imóveis comerciais e em outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 8.

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM n.º 516/11, Instrução CVM n.º 472/08 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

No exercício em curso, a Administração do Fundo procedeu com a adaptação da Resolução CVM n.º 175/22 em substituição à Instrução CVM n.º 472/08. Tais alterações não produziram impactos no patrimônio líquido do Fundo.

# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

### **a. Apuração do resultado**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### **b. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e por aplicações em operações compromissadas.

### **c. Disponibilidades**

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

### **d. Aplicação financeira de natureza não imobiliária**

#### **i. Operações compromissadas**

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

**e. Aplicação financeira de natureza imobiliária**

**i) LCI – Letras de Crédito Imobiliário**

As aplicações em Letras de Crédito Imobiliário - LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliário - LCI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

**ii) Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou obtidos pelo custo de aquisição, quando aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**f. Passivo circulante**

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

**g. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)  
(CNPJ: 52.219.978/0001-42)  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)  
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)  
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**  
**Em 30 de junho de 2024.**  
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

**4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária**

**(a) Operações compromissadas**

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2024 estão representadas por aplicações compromissadas com as seguintes características:

| Descrição                           | Vencimento | Valor contábil | Quantidade   |
|-------------------------------------|------------|----------------|--------------|
|                                     |            | 2024           | 2024         |
| Notas do Tesouro Nacional – NTN (i) | 15/08/2030 | 21.144         | 4.972        |
| <b>Total</b>                        |            | <b>21.144</b>  | <b>4.972</b> |

(i) Operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração atrelada à taxa Selic.

**(b) Caução**

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possui o montante de R\$ 2.862 no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis.

**5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 30 de junho de 2024 estão representadas por:

**(a) Letras de Crédito Imobiliário - LCI:**

Em 30 de junho de 2024

| Título | Emissor                 | Vencimento   | 2024           |
|--------|-------------------------|--------------|----------------|
| LCI    | Caixa Econômica Federal | 28/11/2024   | 338.737        |
| LCI    | Caixa Econômica Federal | 24/11/2025   | 222.611        |
|        |                         | <b>Total</b> | <b>561.348</b> |

KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)  
(CNPJ: 52.219.978/0001-42)  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)  
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)  
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024.  
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

6. Valores a receber

6.1. Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber e vincendos relativos às áreas ocupadas.  
Em 30 de junho de 2024 o Fundo possui aluguéis a receber no montante de R\$ 8.689.

7. Propriedade para investimento

7.1. Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

| Imóvel                      | 30/06/2023  | Movimentação em 2024               |                             |             | 30/06/2024  |
|-----------------------------|-------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|                             | Valor justo | Custo de aquisição/Venda de imóvel | Resultado com (re)avaliação | Benfeitoria | Valor justo |
| Centro Empresarial Botafogo | -           | 496.400                            | 58.164                      | 436         | 555.000     |
| Morumbi Office Tower        | -           | 228.818                            | (18.818)                    | -           | 210.000     |
| Alameda Santos              | -           | 94.637                             | 7.684                       | 679         | 103.000     |
| Corporate Plaza             | -           | 86.537                             | 3.463                       | -           | 90.000      |
| Total                       | -           | 906.392                            | 50.493                      | 1.115       | 958.000     |

7.2. Descrição das propriedades para investimento

**Centro Empresarial Botafogo** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2023, com área bruta locável de 23.440 m², situado na Praia de Botafogo, nº 300, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

**Morumbi Office Tower** (participação no empreendimento: 82%): adquirido em dezembro de 2023, com área bruta locável de 18.479 m², situado na Avenida Roque Petroni Júnior, nº 999, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

**Alameda Santos** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2023, com área bruta locável de 6.468 m², situado na Alameda Santos, nº 2.477, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

**(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)**

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

**Corporate Plaza** (participação no empreendimento: 89%): adquirido em dezembro de 2023, com área bruta locável de 10.489 m<sup>2</sup>, situado na Rua Alexandre Dumas, nº 2.100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

## **7.3. Valor justo das propriedades para investimento**

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outras, no contexto da utilização dos imóveis para a geração de renda com aluguéis.

A administradora e a gestora do Fundo contrataram peritos especializados para a avaliação das propriedades para investimento ao valor justo. Os estudos foram efetuados para determinar o valor justo das propriedades para investimento de acordo com as condições de mercado no momento na data do balanço e levou em consideração diversos fatores como evidências de valor justo, como por exemplo os preços correntes de negociação em mercado considerado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e contratos similares de aluguéis, assim como os contratos de aluguel em vigor para os respectivos imóveis para o fluxo de caixa descontado.

As projeções de fluxos de caixa descontados foram baseadas nos fluxos futuros de caixa, suportados nos termos dos contratos de aluguéis em vigor e condições atuais para renovação dos contratos ao término dos contratos vigentes e/ou valores prováveis de venda ao final dos prazos dos contratos de aluguéis, quando aplicável. Foram levadas em consideração evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, sempre que possível. As taxas de descontos, na avaliação de peritos terceirizados e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Em 30 de junho de 2024 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (Colliers), emitido em junho de 2024.

A Colliers Internacional está presente em 63 países com cerca de 17.000 profissionais. No Brasil desde 1997, possui equipe de Avaliação e Aconselhamento Geral (Valuation & Advisory Services), liderada por profissionais com mais de 27 anos de experiência. Acumula mais de 1,6 bilhão de m<sup>2</sup> avaliados em mais de 4.000 propriedades dos mais variados tipos.



**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação, que foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação usualmente utilizadas pelo mercado de fundos imobiliários, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e capitalização direta e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

| Imóvel                      | Taxa de desconto | Taxa de capitalização | Período de análise |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|--------------------|
|                             | % a.a.           | % a.a.                |                    |
| Centro Empresarial Botafogo | 8,00%            | 7,50%                 | 10 anos            |
| Morumbi Office Tower        | 8,25%            | 7,75%                 | 10 anos            |
| Alameda Santos              | 8,25%            | 7,75%                 | 10 anos            |
| Corporate Plaza             | 8,50%            | 8,00%                 | 10 anos            |

**7.4. Obrigações por aquisição de imóveis**

As obrigações de imóveis são referentes as parcelas a pagar na aquisição de imóveis e custos de aquisição incorridos nos imóveis pós aquisição.

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possui a obrigação com parcelas a pagar referente a aquisição do imóvel São Carlos no valor de R\$ 438.935.

**7.5. Renda mínima garantida**

A renda mínima garantida refere-se ao investimento no imóvel São Carlos.

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possui R\$ 72.750 a pagar referente a renda mínima garantida referente ao closing do imóvel São Carlos.

**8. Riscos associados ao Fundo**

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

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 a Administradora e a Gestora 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.

# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

## **Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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. 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 da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

**(a) Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado** – as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros 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, inclusive no decorrer do dia.

**(b) Risco Tributário** – a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779/99”), 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 relacionadas, 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 admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos 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.

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

**(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)**

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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 III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 14.754/23, 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 conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhes derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo (iii) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, 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 no momento de sua distribuição aos cotistas, 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, nos casos de liquidação 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 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 o

# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

## **Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao administrador, ao gestor, ao custodiante ou ao escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo administrador, pelo gestor, pelo custodiante ou pelo escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**(c) 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.

**(d) Risco Sistêmico** – o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, 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.

**(e) 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, 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. Adicionalmente, determinados ativos e/ou ativos de liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos e/ou ativos de liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece

# KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

## Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos e/ou ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos de liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

**(f) 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 que sejam utilizados derivativos para proteção da carteira contra determinados riscos. Não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger.

**(g) Riscos de crédito** – enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

**(h) Riscos atrelados 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.

**(i) Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo** – o investimento nas cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

adquiridos pelo Fundo, a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais e centros de distribuição, estarão sempre alugados ou arrendados.

**(j) Riscos relativos à aquisição de imóveis** – no período compreendido entre a aquisição do bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo.

**(k) Risco de despesas extraordinárias** – o Fundo, como proprietário dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas.

**(l) Risco de sinistro** – 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 dos ativos.

**(m) Propriedade das cotas e não dos imóveis** – apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas individualmente por cada um.

**(n) Risco de concentração da carteira do Fundo** – o Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo.

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

**(o) Risco da administração dos imóveis por terceiros** – considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do administrador ou do gestor, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

**(p) Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel** – apesar de os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas na lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

**(q) Riscos socioambientais** – ainda que os imóveis venham a situar-se principalmente em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, os imóveis que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas e, consequentemente, afetar negativamente o cotista.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas e, consequentemente, afetar negativamente o cotista.

**(r) Risco de desapropriação** – há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**(s) Valor dos imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estão 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 imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da 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



**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

**(t) Cobrança dos ativos 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 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 procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos 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, pelo não aporte, pelos cotistas, dos recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “risco de descontinuidade”, abaixo, 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.

**(u) o Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista** - conforme permitido pelo Regulamento, o Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas uma vez que o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. caso ocorra uma nova oferta de cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

**(v) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral** - 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 quorum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**(w) Risco jurídico/regulatório** - 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.

**(x) Risco de conflito de interesses:** 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 do inciso xii do artigo 18 e do artigo 34 da instrução CVM nº 472 (revogada pela Instrução CVM nº 175/22). Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o gestor dependem de aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da instrução CVM nº 472 (revogada pela Instrução CVM nº 175/22): (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do administrador, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da instrução CVM nº 472 (revogada pela Instrução CVM nº 175/22), exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, do gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da instrução CVM nº 472 (revogada pela Instrução CVM nº 175/22). Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

poderão ser implantados, mesmo que não tenha sido obtida a aprovação da totalidade dos cotistas.

**(y) Risco relativo à concentração e pulverização** - poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Por outro lado, caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

**(z) 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.

**(aa) risco regulatório** - os Fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela lei nº 8.668/1993 e pela instrução CVM nº 472/08 (revogada pela Instrução CVM nº 175/22), sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, o valor das cotas, bem como no seu respectivo desempenho. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Ademais, na hipótese de ser constatado patrimônio líquido negativo do Fundo/classe, caso não seja possível regularizar a situação com as medidas previstas na regulamentação em vigor, poderá ser solicitada a declaração judicial de insolvência do Fundo/classe pelo administrador ou pela CVM. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Fundos/classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial. o regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos Fundos/classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial, podendo ser questionados ou desconsiderados em ocasionais disputas judiciais.

**(ab) Risco operacional:**

**a) decorrentes de falhas operacionais e de troca de informações:** os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo administrador e geridos pelo gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Ainda, a subscrição ou a aquisição, conforme o caso, a cobrança e a liquidação dos ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos dependem da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviço do Fundo. O Fundo poderá sofrer perdas patrimoniais caso os procedimentos descritos no Regulamento ou nos respectivos contratos celebrados entre o Fundo e esses prestadores de serviço, incluindo em relação a trocas de informações, venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviço contratados.

**(b) Decorrentes de substituição de prestadores de serviço:** em caso de substituição de quaisquer prestadores de serviços do Fundo, resultando, portando, em rescisão dos contratos celebrados entre o Fundo e esses prestadores de serviço, poderá haver um aumento dos custos do Fundo com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade do Fundo.

**(c) decorrentes de aumento de custos dos contratos de prestadores de serviço.** Os contratos celebrados entre o Fundo e os prestadores de serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, consequentemente, um aumento de custos ao Fundo afetando sua rentabilidade.

**(d) decorrentes da administração dos imóveis por empresas especializadas:** considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do administrador ou do gestor, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

**(ac) Risco de governança** - não podem votar nas assembleias gerais de cotistas (a) o administrador e/ou o gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do administrador e/ou do gestor; (c) empresas ligadas ao administrador e/ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (e) 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; (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; exceto se (i) as pessoas mencionadas nas letras alíneas “a” a “d” acima forem os únicos cotistas do Fundo; ou (ii) mediante houver aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou ainda (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º, da lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do parágrafo 2º do artigo 12 da instrução CVM nº 472 (revogada pela Instrução CVM nº 175/22). Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “d”, caso estas decidam adquirir cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) 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. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**(ad) Risco de vacância** - tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, conseqüentemente do Fundo.

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

**(ae) Riscos variados associados aos ativos** - os ativos e os ativos de liquidez estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento 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.

**(af) 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 poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos imobiliários ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário. Tais mudanças poderiam impactar negativamente os resultados dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo. Entre medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças na política habitacional, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o governo federal, o BACEN e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

**(ag) 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.

**(ah) Riscos relativos 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 LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade 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 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 as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis às LCI, às LH e às LIG, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**(ai) 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 poderá resultar em investimentos menores ou os investimentos podem até mesmo não ser realizados. A não realização de investimentos nos 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.

**(aj) Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças** - o surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de Fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o coronavírus (COVID-19), o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no Oriente Médio ou MERS e a síndrome respiratória aguda grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos alvo. Qualquer surto,

# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

**(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)**

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das cotas do Fundo e de seus rendimentos.

**(ak) Risco de não concretização da oferta das cotas e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas e do investimento por pessoas vinculadas** - caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido, o administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e a taxa de distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito das emissões do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor. Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por investidores cuja integralização esteja condicionada e por pessoas vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento do valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das cotas dos demais investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “risco de crédito” e de “risco de mercado”, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos e dos ativos de liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.



**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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

**(an) Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo** – durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo poderá culminar em que o Fundo esteja sujeito aos procedimentos de insolvência descritos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

**(ao) Riscos de flutuações típicas de mercado e do Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo** - as aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com

# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

## **Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

**(ap) Demais riscos** - o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

## **9. Encargos, taxa de administração e taxa de ingresso**

**Taxa de administração** - pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades da Administradora, da Gestora (incluindo as atividades de Departamento Técnico e Consultoria Especializada) e do Escriturador, o Fundo pagará a Administradora uma taxa de administração, conforme descrito abaixo, incidente sobre (a) o patrimônio líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente a administradora; ou (b) o valor de mercado do Fundo, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar o índice de mercado.

- (i) De 02 de maio de 2024 (inclusive) até 31 de dezembro de 2025 (inclusive) a Gestora renunciará, de forma temporária, parte da sua parcela da taxa de administração, sendo que, exclusivamente durante este período, a taxa de administração será equivalente a 0,98% ao ano.
- (ii) Para fins de esclarecimento, após o encerramento do prazo indicado acima, a taxa de administração voltará a ser devida de forma integral, independentemente de assembleia geral de cotistas. Desta forma, a partir de 01 de janeiro de 2026 ou do primeiro dia útil subsequente, a taxa de administração será de 1,20% ao ano.

Até 01/05/2024 pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades da Administradora, da Gestora (incluindo as atividades de Departamento Técnico e Consultoria Especializada) e do Escriturador, o Fundo pagava a Administradora uma taxa de administração equivalente a 1,20% ao ano incidente sobre (a) o patrimônio líquido do Fundo calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente a administradora; ou (b) o valor de mercado do Fundo, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado.

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Excepcionalmente durante o período compreendido entre a Data de Emissão e a divulgação do anúncio de encerramento das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (ou seja de 21/11/2023 a 04/12/2023), não será cobrado o percentual devido à título de taxa de administração, mas, tão somente, o valor de R\$ 17 por mês, devido pelo Fundo, o qual será pago no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à tal publicação. A partir do mês subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento da 1ª Emissão, a taxa de administração será normalmente provisionada e paga, nos termos do acima, sem necessidade de quaisquer procedimentos adicionais por parte da Administradora.

Na hipótese de destituição da Gestora, a Gestora fará jus ao pagamento de sua parcela da taxa de administração até a data da efetiva cessação dos serviços.

No período, foi provisionada a importância de R\$ 6.356 a título de taxa de administração.

**Taxa de distribuição** - quando da subscrição e integralização de cotas do Fundo, poderá ser devida pelos cotistas e investidores uma taxa de distribuição primária, por cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas. Os recursos captados a título de taxa de distribuição primária serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

No período a 1ª emissão de cotas do Fundo teve R\$ 3.353 de recebimento de taxa de distribuição e R\$ 2.833 de custo de distribuição, tendo uma sobra de distribuição de R\$ 520.

**Taxa de desempenho** – o Regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de desempenho.

**Taxa de custódia** – a taxa máxima anual de custódia paga pelo Fundo será de 0,15% sobre o patrimônio do Fundo, com o mínimo mensal de até R\$ 20, corrigido pelo indexador IPC-FIPE.

Até 01/05/2024 o Regulamento do Fundo não previa a cobrança de taxa de custódia.

No período, foi provisionada a importância de R\$ 445 a título de taxa de custódia.

KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)  
(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)  
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024.  
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

10. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. es

A política de rendimentos a distribuir do Fundo considera os juros decorridos e reconhecidos contabilmente no resultado, relativos à carteira de títulos de renda fixa de alta liquidez (LCI), como lucro caixa, por tratar-se de um direito certo referente a prazo já decorrido e de realização provável, já que esses títulos podem ser, a qualquer tempo, convertidos em caixa quando necessário. Os rendimentos decorrentes de outros ativos compõem a base de distribuição de rendimentos somente quando da efetiva realização em caixa.

Seguem abaixo, demonstrativos dos resultados apurados e distribuídos no período findo em 30 de junho de 2024 de acordo com o MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015:

|                                                                                                  | 30/06/2024     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Lucro Contábil</b>                                                                            | <b>136.687</b> |
| (+/-) Juros e correção monetária de Letras de Crédito Imobiliário – LCI não recebidos no período | (32.116)       |
| (-) Receita com aluguéis                                                                         | (7.444)        |
| (-) Outras receitas não recebidos ou recebidos no período                                        | (520)          |
| (+) Despesas não pagas                                                                           | 1.080          |
| (+/-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento                                    | (50.493)       |
| <b>Lucro sem o efeito da sobra de distribuição da 1ª emissão e demais ajustes na base caixa</b>  | <b>47.194</b>  |
| (+) Sobra de distribuição 1ª emissão                                                             | 520            |
| (+) Rendimento de Letras de Crédito Imobiliário – LCI                                            | 32.116         |
| (-) Aluguel disputa judicial                                                                     | (741)          |
| (-) Caução                                                                                       | (63)           |
| <b>1 Lucro base caixa no período</b>                                                             | <b>79.026</b>  |

KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)  
(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)  
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024.  
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

|                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 2 Distribuição de resultado no período                                       | (78.829) |
| Rendimentos pagos antecipadamente no período                                 | (66.798) |
| Rendimentos a pagar correspondente ao resultado no período                   | (12.031) |
| Rendimentos distribuídos no período em % do Lucro Caixa do período (2) / (1) | 99,75%   |

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à apuração de rendimentos pelo Fundo. Fazem jus à distribuição os titulares de cotas emitidas, subscritas e integralizadas no Fundo, no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

11. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas foi em classe única dividida em duas séries as quais foram objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476 em regime de melhores esforços de colocação.

Em 21 de novembro de 2023, foi publicado o anúncio de início da distribuição pública e primária de cotas da 1ª emissão, sendo ofertadas até 7.700.000 (sete milhões e setecentas mil) cotas em classe única, a serem colocadas em até duas séries, nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$ 100,00, sem considerar a taxa de distribuição (conforme definido no Prospecto), perfazendo o montante de até R\$ 770.000 (setecentos e setenta milhões de reais). Na 1ª emissão foram subscritas e integralizadas 9.625.000 (nove milhões, seiscentas e vinte e cinco mil) cotas, no montante de R\$ 962.500.

|                                                                                       |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                       | <u>Quantidade de Cotas Integralizadas</u> |
| Saldo em 01 de dezembro de 2023 (data de início das atividades)                       | -                                         |
| Integralização de Cotas - 1ª Emissão (início em 02/02/2023 e encerrada em 04/12/2023) | 9.625.000                                 |
| Saldo em 30 de junho de 2024                                                          | 9.625.000                                 |

# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Em 30 de junho de 2024 estão compostas por 9.625.000 cotas, com valor patrimonial R\$ 106,011227 cada, totalizando R\$ 1.020.358.

## **12. Emissão, resgate e amortização de cotas**

**Emissão** - a cada nova emissão de cotas do Fundo, as cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável. A Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000 (cinco bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as cotas da primeira emissão do Fundo ("Capital Autorizado").

Na hipótese de emissão de novas cotas, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo administrador, no ato que aprovar a nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.

As cotas do Fundo serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ ou em mercado de bolsa, administrados pela B3.

**Resgate** - não é permitido o resgate de cotas.

**Amortização** - não é permitido amortização de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)  
(CNPJ: 52.219.978/0001-42)  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)  
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)  
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**  
**Em 30 de junho de 2024.**  
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**13. Rentabilidade**

Em 30 junho de 2024 o valor patrimonial da cota é de R\$ 106,011227 cada.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período foi de R\$ 14,20, equivalente a um percentual de 14,20% sobre o patrimônio líquido médio.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período foi de R\$ 8,19 por cota, equivalente a um percentual de 8,19% respectivamente sobre o patrimônio líquido médio.

**14. Negociação de cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código KORE11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

| Data       | Cotação |
|------------|---------|
| 28/12/2023 | 108,00  |
| 31/01/2024 | 109,99  |
| 29/02/2024 | 110,60  |
| 28/03/2024 | 110,30  |
| 30/04/2024 | 109,45  |
| 31/05/2024 | 107,87  |
| 28/06/2024 | 105,01  |

**15. Encargos debitados ao Fundo**

|                              | 2024    |            |
|------------------------------|---------|------------|
|                              | Valores | Percentual |
| Remuneração da administração | (6.356) | (0,65) %   |
| Administração de aluguéis    | (10)    | (0,00) %   |
| Despesa com consultoria      | (437)   | (0,04) %   |
| Auditoria e custódia         | (452)   | (0,05) %   |
| Taxa de fiscalização CVM     | (25)    | (0,00) %   |

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

|                          |                |                 |
|--------------------------|----------------|-----------------|
| Outras despesas          | (151)          | (0,02) %        |
| <b>Total de encargos</b> | <b>(7.431)</b> | <b>(0,76) %</b> |

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 972.982.

**16. Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo nº 35 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

**17. Demandas judiciais**

**Processo nº 1056165-12.2021.8.26.0100.**

Ação Revisional de Aluguel com Pedido Liminar de Fixação de Aluguel Provisório

**Distribuição: 01/06/21**

**Localização: 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP**

**Autora: Centro de Tratamento de Tumores Botafogo S/A (Oncoclinicas Rio de Janeiro S/A)**

**18. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.





# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

## **20. Partes relacionadas**

Em 30/06/2024 o Fundo possuía um saldo de conta corrente no montante de R\$ 39 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira, observado que a referida corretora não atua como contraparte do Fundo, apenas sendo utilizada para intermediar tais operações.

Os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à Gestora encontram-se, quando aplicável, em destaque na Demonstração da Composição e Diversificação das Aplicações.

Os serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas, cuja despesa reconhecida no resultado do período foi de R\$ 6.801 (nota 9), foram prestados por empresas relacionadas à Administradora ou à Gestora do Fundo.

No período, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos com partes relacionadas.

## **21. Outras informações**

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 de 13 julho de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários, não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente promover os interesses destes.

## **22. Divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

# **KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

## **23. Alterações estatutárias**

02/05/2024 - Instrumento Particular de Alteração registrou e comunicou aos cotistas a adequação do inteiro teor do Regulamento do Fundo à Resolução CVM nº 175/22, em especial ao seu Anexo Normativo III (nova Resolução CVM que regulamenta os fundos de investimento imobiliários, em substituição à ICVM 472/08), bem como, quando for o caso, adequar as restrições de Política de Investimento oriundas da nova regra, deliberou a redução temporária de taxa de administração do Fundo, dentre outros aprimoramentos redacionais, sem alterar as suas principais características, com efetivação a partir da presente data.

22/12/2023 – Termo de Apuração de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovou a aquisição, pelo Fundo, do imóvel objeto da matrícula nº 45.783, do 3º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, correspondente à Sala 1.201, pertencente ao Centro Empresarial Botafogo.

## **24. Informações adicionais**

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754/2023 que altera dispositivos da legislação relativa à tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior.

Antes da Lei 14.754 os fundos de investimentos fechados não eram sujeitos à tributação pelo come cotas, que consiste em uma tributação semestral dos rendimentos auferidos pelo Fundo por meio de redução de cotas do investidor. Dessa forma, os cotistas de fundos fechados sujeitos à tributação regra geral (renda-fixa) eram tributados apenas no evento de amortização e/ou liquidação, de acordo com as alíquotas regressivas, conforme o período de investimento. Uma das mudanças trazidas pela Lei 14.754 foi a instituição do come cotas para fundos fechados, que passarão a estar sujeitos ao imposto de renda semestral (maio e novembro) da mesma forma que os fundos abertos, isto é, com a retenção das alíquotas de 15% para os fundos de longo prazo e 20% para os fundos de curto prazo. O come cotas será aplicável aos rendimentos apurados a partir de 1º de janeiro de 2024. Qualquer distribuição ou amortização de cotas posterior se sujeitará a tributação com base nas alíquotas regressivas de 22,5% a 15% em função do prazo do investimento.

**KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente Denominado: KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ: 52.219.978/0001-42)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2024.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Os rendimentos apurados até 31/12/2023 também serão tributados com base em regras de transição. Os rendimentos acumulados estão sujeitos à tributação à alíquota de 15% (em parcela única até 31/05/2024, ou em 24 parcelas corrigidas pela SELIC) ou, alternativamente, o cotista pessoa física residente no País poderá antecipar a tributação do estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 à alíquota 8%. O pagamento se dará em duas etapas: (i) para rendimentos apurados até 30/11/2023, o IR será pago em 4 parcelas mensais, sucessivas e de igual valor (a primeira em 29/12/2023 e última em 29/03/2024, e (ii) para rendimentos produzidos entre 01/12/2023 e 31/12/2023, o IR será pago na mesma data do vencimento do come-cotas de maio de 2024.

Os Fundos de Investimento em Participações (FIPs), Fundo de Investimento em Índice de Mercado (ETF - com exceção dos ETFs de Renda Fixa) e os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs), quando caracterizados como "entidades de investimento", conforme regulamentação do CMN, não se sujeitarão ao come cotas, desde que atendidos determinados requisitos. Para os FIAs, a não tributação pelo come cotas se aplica independentemente de serem caracterizados como "entidades de investimento".

Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, FII, Fiagro, Fundo de Infraestrutura (art. 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

Os investidores não residentes, que invistam no país nos termos da regulamentação do Conselho Monetário Nacional, não estarão sujeitos ao come cotas desde que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida de que trata o art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

WESLEI PACHECO LIMA  
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA  
Diretora Responsável

Certificado de Conclusão

|                                                             |                |                                                       |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| Identificação de envelope: FAAAE14F6AE24CEFA6E99B92BC25B5E3 |                | Status: Concluído                                     |
| Assunto: Complete with Docusign: H1478_FII.pdf              |                |                                                       |
| LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)                        |                |                                                       |
| Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables               |                |                                                       |
| Envelope fonte:                                             |                |                                                       |
| Documentar páginas: 44                                      | Assinaturas: 1 | Remetente do envelope:                                |
| Certificar páginas: 8                                       | Rubrica: 0     | Wagner Gomes                                          |
| Assinatura guiada: Ativado                                  |                | Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º        |
| Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado               |                | andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai |
| Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília                          |                | São Paulo, São Paulo 04538-132                        |
|                                                             |                | wagner.gomes@pwc.com                                  |
|                                                             |                | Endereço IP: 18.231.224.64                            |

Rastreamento de registros

|                                |                                       |                 |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Status: Original               | Portador: Wagner Gomes                | Local: DocuSign |
| 20 de setembro de 2024   15:58 | wagner.gomes@pwc.com                  |                 |
| Status: Original               | Portador: CEDOC Brasil                | Local: DocuSign |
| 20 de setembro de 2024   16:12 | BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team |                 |
|                                | @pwc.com                              |                 |

| Eventos do signatário                                                            | Assinatura                                                                      | Registro de hora e data                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Fabio Araujo                                                                     | <div>DocuSigned by:</div> <div>Fabio Araujo</div> <div>1295B63D319F49F...</div> | Enviado: 20 de setembro de 2024   15:59     |
| fabio.araujo@pwc.com                                                             |                                                                                 | Visualizado: 20 de setembro de 2024   16:06 |
| Pwc BR                                                                           |                                                                                 | Assinado: 20 de setembro de 2024   16:12    |
| Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital | Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado                                    |                                             |
| Detalhes do provedor de assinatura:                                              | Usando endereço IP: 18.231.224.26                                               |                                             |
| Tipo de assinatura: ICP Smart Card                                               |                                                                                 |                                             |
| Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5                                          |                                                                                 |                                             |
| CPF do signatário: 27382814866                                                   |                                                                                 |                                             |
| Cargo do Signatário: Engagement Leader                                           |                                                                                 |                                             |
| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:                                      |                                                                                 |                                             |
| Aceito: 09 de maio de 2022   17:26                                               |                                                                                 |                                             |
| ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b                                         |                                                                                 |                                             |
| Nome da empresa: PwC                                                             |                                                                                 |                                             |

| Eventos do signatário presencial                            | Assinatura | Registro de hora e data                     |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|
| Eventos de entrega do editor                                | Status     | Registro de hora e data                     |
| Evento de entrega do agente                                 | Status     | Registro de hora e data                     |
| Eventos de entrega intermediários                           | Status     | Registro de hora e data                     |
| Eventos de entrega certificados                             | Status     | Registro de hora e data                     |
| Eventos de cópia                                            | Status     | Registro de hora e data                     |
| Tatiane Venudo                                              | Copiado    | Enviado: 20 de setembro de 2024   15:59     |
| tatiane.venudo@pwc.com                                      |            | Visualizado: 20 de setembro de 2024   16:38 |
| Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) |            |                                             |
| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:                 |            |                                             |
| Não oferecido através do DocuSign                           |            |                                             |

| Eventos de cópia                                                                                              | Status  | Registro de hora e data                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wagner Gomes<br>wagner.gomes@pwc.com<br>PwC BR<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) | Copiado | Enviado: 20 de setembro de 2024   16:12<br>Visualizado: 20 de setembro de 2024   16:12<br>Assinado: 20 de setembro de 2024   16:12 |
| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:<br>Não oferecido através do DocuSign                              |         |                                                                                                                                    |

| Eventos com testemunhas | Assinatura | Registro de hora e data |
|-------------------------|------------|-------------------------|
|-------------------------|------------|-------------------------|

| Eventos do tabelião | Assinatura | Registro de hora e data |
|---------------------|------------|-------------------------|
|---------------------|------------|-------------------------|

| Eventos de resumo do envelope | Status                 | Carimbo de data/hora           |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Envelope enviado              | Com hash/criptografado | 20 de setembro de 2024   15:59 |
| Entrega certificada           | Segurança verificada   | 20 de setembro de 2024   16:06 |
| Assinatura concluída          | Segurança verificada   | 20 de setembro de 2024   16:12 |
| Concluído                     | Segurança verificada   | 20 de setembro de 2024   16:12 |

| Eventos de pagamento | Status | Carimbo de data/hora |
|----------------------|--------|----------------------|
|----------------------|--------|----------------------|

| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico |  |  |
|--------------------------------------------|--|--|
|--------------------------------------------|--|--|

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

## **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

### **Como contatar a PwC:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

### **Para solicitar cópias impressas a PwC:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

### **Para revogar o seu consentimento perante a PwC:**



Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

**Hardware e software necessários\*\*:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

### **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact PwC:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

### **To advise PwC of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from PwC**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

## **To withdraw your consent with PwC**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

## **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

## **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.