

PROSPECTO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DO KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 16.706.958/0001-32

Administrado por

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

No montante de, inicialmente, até

R\$ 1.995.477.705,84

(um bilhão, novecentos e noventa e cinco milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, setecentos e cinco reais e oitenta e quatro centavos)

Código ISIN nº BRKNCRCFT000

Código de Negociação: KNCRR1

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/282, em 11 de outubro de 2024

O KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 16.706.958/0001-32 ("Fundos"), administrado pela INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 ("Administrador") e gerido pela KINEA INVESTIMENTOS LTDA, sociedade limitada, com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor"), e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", está realizando uma oferta pública primária ("Oferta") de até 19.661.816 (dezenove milhões, seiscentos e sessenta e uma mil, oitocentas e dezesseis) cotas em classe única, a serem colocadas em até duas séries ("1ª Série" e "2ª Série" respectivamente), nominativas e escriturais, da 11ª emissão do Fundo ("11ª Emissão" e "Novas Cotas"), pelo valor unitário de R\$ 101,49 (cento e um real e quarenta e nove centavos) ("Valor da Nova Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo o montante de até R\$ 1.995.477.705,84 (um bilhão, novecentos e noventa e cinco milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, setecentos e cinco reais e oitenta e quatro centavos) ("Volume Total da Oferta"), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição. O Volume Total da Oferta poderá ser: (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme descrito nesse Prospecto), desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional (R) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional e na Data de Liquidação da 1ª Série (conforme abaixo definidas), pelo Valor da Nova Cota e (ii) caso aplicável, no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, e liquidadas de forma diária e conforme existam Novas Cotas disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação, pelo Valor Atualizado da Nova Cota (conforme definido abaixo), sendo que, na data da primeira integralização das Novas Cotas, no âmbito da 2ª Série (caso aplicável), e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Nova Cota corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no Dia Útil (conforme abaixo definido) imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas de até então integralizadas ("Valor Atualizado da Nova Cota"). O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Custodiante" ou "Itaú Unibanco"), disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em "MANUAL DE APLICACIONTO"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independentemente de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, consequentemente, o Valor Atualizado da Nova Cota, em consonância com o § 1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 9.977.380,41 (nove milhões, novecentos e setenta e sete mil, trezentos e oitenta reais e quarenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, representado por 98.309 (noventa e oito mil, trezentos e nove) Novas Cotas, desconsiderando as Novas Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Novas Cotas cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), antes do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 49 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Início" e "Período de Distribuição" respectivamente), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Os Ofertantes, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Instrução CVM nº 160, com a prévia concordância dos Coordenadores (conforme abaixo definidos), poderão optar por distribuir um volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade máxima de Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até 4.915.454 (quatro milhões, novecentas e quinze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro) Novas Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 498.869.426,46 (quatrocentos e noventa e oito mil, oitocentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e vinte e seis reais e quarenta e seis centavos), considerando o Valor da Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 11ª Emissão e da Oferta ("Cotas Adicionais").

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") em conjunto com o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ 04.845.753/0001-59 ("Itaú BBA"), e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores" foram contratados para realizar a Oferta. Adicionalmente, o processo de distribuição das Novas Cotas contou com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar no âmbito da 1ª Série por meio de termo de adesão ("Termo de Adesão", "Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, conforme disciplinado nos respectivos Termos de Adesão, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) Novas Cotas, pelo Valor da Nova Cota ou Valor Atualizado da Nova Cota, de forma que o desembolso não seja inferior ao montante equivalente a R\$ 1.035,20 (mil e trinta e cinco reais e vinte centavos), considerando o valor unitário de R\$ 101,49 (cento e um real e quarenta e nove centavos) acrescido da Taxa de Distribuição ("Valor Mínimo de Investimento"), exceto quando o Investidor condicionar a subscrição de Novas Cotas à proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Não haverá, todavia, valor máximo de investimento por Investidor, exceto para fins dos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que deverão observar o limite de valor igual ou inferior a R\$ 999.899,68 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e sessenta e oito centavos), considerando a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.959 (nove mil, seiscentas e cinquenta e nove) Novas Cotas ("Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional"). Adicionalmente, o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional não são aplicáveis aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.

Os Investidores (conforme abaixo definidos) que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Nova Cota, o Valor da Nova Cota ou Valor Atualizado da Nova Cota. Além disso, quando da subscrição e integralização de Novas Cotas, será devido pelos Investidores, inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional ou terceiroscessionários do Direito de Preferência, o pagamento de uma taxa de distribuição, por Nova Cota subscreta, equivalente a um percentual fixo de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o Valor da Nova Cota ou o Valor Atualizado da Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição"), a qual não integra o preço de integralização da Nova Cota, conforme demonstrado abaixo.

	Preço de Integralização (R\$)(*)	Taxa de Distribuição (%)(**)	Taxa de Distribuição (R\$)(***)	Total (R\$)(****)
Por Nova Cota	R\$ 101,49	2,00%	R\$ 2,03	R\$ 103,52
Volume Total da Oferta	R\$ 1.995.477.705,84	2,00%	R\$ 39.913.486,46	R\$ 2.035.391.192,32

(*) O valor em reais do Valor da Nova Cota, na data da primeira integralização de Novas Cotas.

(**) A porcentagem equivalente à Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de integralização das Novas Cotas.

(***) O valor em reais da Taxa de Distribuição, que não integra o preço de integralização das Novas Cotas.

(****) O valor em reais equivalente ao somatório do Valor da Nova Cota e da Taxa de Distribuição.

O presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Item "Política de Investimento" da Seção "Informações Adicionais" na página 97 deste Prospecto.

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) negociação em mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

"O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL EM PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DOS OFERTANTES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM."

"AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM."

"O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA."

"EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 "DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS" DESTES PROSPECTO."

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 13 A 28 DESTES PROSPECTO."



COORDENADOR LÍDER



ESCRITURADOR

GESTOR

COORDENADOR



ItaúCorretora



ADMINISTRADOR



CUSTODIANTE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	3
2.2. Apresentação da classe de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3. Identificação do Público-Alvo	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas.....	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	10
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	11
4. FATORES DE RISCO.....	13
Risco de Crédito	15
Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário	15
Risco Tributário	16
Risco Regulatório/Jurídico	17
Riscos de Mercado.....	17
Liquidez Reduzida das Cotas	17
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	17
Riscos do Prazo.....	18
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH	18
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.....	18
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos	18
Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção	19
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição	19
Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução CMN nº 2.921	19
Riscos Atrelados aos Fundos Investidos	19
Risco Operacional.....	20
Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis.....	20
Fatores Macroeconômicos Relevantes.....	20
Riscos Ambientais.....	20
Riscos das Contingências Ambientais.....	20
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	21
Risco da Morosidade da Justiça Brasileira.....	21
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pelo Fundo	21
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	21
Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.....	21

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento	22
Riscos de Concentração da Carteira	22
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas	22
Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro	22
Riscos do Uso de Derivativos	22
O Fundo poderá realizar a Emissão de Novas Cotas, o que poderá resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade	23
Riscos relacionados à Oferta	23
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas	23
Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Novas Cotas até o Encerramento da Oferta	24
Risco da Possibilidade de Devolução dos Recursos Aportados no Fundo sem qualquer Remuneração/Acréscimo em Caso de Desistência da Oferta	24
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor	24
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	24
Risco Relativo à Concentração e Pulverização	25
Risco de Governança	25
Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19	25
Risco Relativo à não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante	25
Classe Única de Cotas	25
Risco de Potencial Conflito de Interesses	26
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	26
Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	26
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital	26
Riscos referentes à possibilidade de liquidação antecipada do Fundo	27
Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático	27
Risco de Vacância	27
Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação	27
Risco de Desapropriação	27
Risco de regularidade dos imóveis	28
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros	28
5. CRONOGRAMA	29
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	33
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	35
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	36
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	38
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	39
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	41
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	43

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	43
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	43
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	45
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	47
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	47
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	47
8.4. Regime de distribuição	47
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	47
8.5.1. 1ª Série - Período de Distribuição	48
8.5.2. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	52
8.5.3. Alocação e Liquidação da 1ª Série	52
8.5.4. 2ª Série - Liquidação Diária	53
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	54
8.7. Formador de Mercado	54
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável	55
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	55
9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA	57
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	59
10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE	61
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administrador do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	63
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	69
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	71
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados	75
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	77
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	79
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	81
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	83
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	83

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	85
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	87
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto	87
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	89
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	89
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	90
14.6. Declaração, nos termos do Art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto.....	90
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	91
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	95
16.1. Sumário do Fundo.....	97
16.1.1. Visão Geral	97
16.1.2. Política de Investimento.....	97
16.1.3. Taxa de Administração.....	98
16.1.4. Assembleia Geral de Cotistas.....	98
16.1.4.1. Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas.....	98
16.1.5. Propriedade Fiduciária dos Imóveis	99
16.1.7. Encargos do Fundo.....	100
16.1.8. Liquidação do Fundo	101
16.1.9. Carteira de Ativos do Fundo.....	102
16.2. Prestadores de Serviço do Fundo	105
16.3. Tributação	112
16.3.1. Tributação Aplicável ao Fundo.....	112
16.3.2. Tributação Aplicável aos Investidores	113

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO.....	117
ANEXO II	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE APROVOU A 11ª EMISSÃO.....	147
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	153
ANEXO IV	MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO	173
ANEXO V	MINUTA DA PROCURAÇÃO.....	181
ANEXO VI	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO	189

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelos Coordenadores e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Novas Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no Art. 49 da Resolução CVM nº 160, o qual, com relação à Oferta Institucional, leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurar durante os procedimentos de distribuição (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo; (iii) que sejam previamente disponibilizados aos representantes das Instituições Participantes da Oferta, exemplares do Regulamento (conforme definido abaixo) e do presente Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta; e (iv) que os Investidores, no âmbito da 1ª Série, são Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definidos) e, no âmbito da 2ª Série, são clientes correntistas dos segmentos Institucionais, *Corporate*, *Íon*, *Private*, *Personnalité*, *Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas). Não obstante, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimento e de regimes próprios de previdência social (RPPS).

2.2. Apresentação da classe de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Novas Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas, correspondem a frações ideais de seu patrimônio e não serão resgatáveis; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Nova Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vi) no caso de emissão de novas cotas do Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (vii) de acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, caso em que se aplicará o disposto no item 16 do Regulamento.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3. Identificação do Público-Alvo

O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e entidade de previdência complementar, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliário, sendo certo que, além das condições acima: (i) no âmbito da 1ª Série, os Investidores subdividem-se entre Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, ambos conforme abaixo definidos; e (ii) no âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos *Institucionais*, *Corporate*, *Íon*, *Private*, *Personnalité*, *Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco, excluídos clubes de investimento e regimes próprios de previdência social (RPPS), no âmbito da Oferta ("**Investidores**").

Serão considerados Investidores Institucionais, os fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, bem como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme

em vigor ("**Resolução CVM nº 27**"), incluindo pessoas físicas que formalizem Termo de Aceitação, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.003,20 (um milhão e três reais e vinte centavos), considerando a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 9.660 (nove mil, seiscentas e sessenta) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**").

Serão considerados Investidores Não Institucionais, os investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Termo de Aceitação, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.899,68 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentas e noventa e nove reais e sessenta e oito centavos), considerando a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.659 (nove mil, seiscentas e cinquenta e nove) Novas Cotas ("**Investidores Não Institucionais**").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Observado o disposto no Art. 2º, XVI, da Resolução CVM nº 160, para os fins da Oferta, considera-se "Pessoa Vinculada": (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenham atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; (c) demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas (a) a (d); e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("**Pessoas Vinculadas**").

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e (ii) negociação em mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**") e a obtenção de autorização da B3, bem como a divulgação do formulário de liberação para negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional (i) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional e na Data de Liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Nova Cota; e (ii) no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, e serão liquidadas de forma diária e conforme existam Novas Cotas disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação, pelo Valor Atualizado da Nova Cota (conforme definido abaixo), sendo que, na data da primeira integralização das Novas Cotas, no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Nova Cota corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas. O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no *website* <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste *website* localizar e clicar em "MANUAL DE APREÇAMENTO"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Nova Cota, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

Os Investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Nova Cota, o Valor da Nova Cota ou Valor Atualizado da Nova Cota. Além disso, quando da subscrição e integralização de Novas Cotas, será devido pelos Investidores o pagamento da Taxa de Distribuição, por Nova Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo de

2,00% (dois inteiros por cento) sobre o Valor da Nova Cota ou o Valor Atualizado da Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta. Para fins de esclarecimento, a Taxa de Distribuição não integra o preço de integralização da Nova Cota, conforme demonstrado neste Prospecto.

Entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3 ("**Dia Útil**").

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta

O Volume Total da Oferta corresponderá, inicialmente, ao montante de até R\$ 1.995.477.705,84 (um bilhão, novecentos e noventa e cinco milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, setecentos e cinco reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente à multiplicação da quantidade inicial de Novas Cotas pelo Valor da Nova Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais a serem emitidas na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, em até 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, equivalente a 4.915.454 (quatro milhões, novecentas e quinze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro) Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 11ª Emissão e da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscrito e integralizado, no mínimo, o montante equivalente à multiplicação de 98.309 (noventa e oito mil, trezentas e nove) Novas Cotas pelo Valor da Nova Cota, nos termos dos Arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 ("**Distribuição Parcial**").

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos Arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, os Investidores poderão, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação ou Boletim de Subscrição; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas inicialmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação ou Boletim de Subscrição ou exercício do Direito de Preferência, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento (abaixo definido). Caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e dos Termos de Aceitação ou Boletins de Subscrição dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

No âmbito da Oferta, os Investidores que formalizarem suas intenções de investimento: (i) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Distribuição; ou (ii) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Novas Cotas da efetivamente distribuídas até o término do Período

de Distribuição e o Volume Total da Oferta, poderão ter suas ordens atendidas em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento, bem como estarão sujeitos à retratação de suas intenções de investimento caso a condição desejada não seja atendida, ainda que as intenções de investimento formalizadas tenham sido liquidadas.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas

Serão emitidas, inicialmente, até 19.661.816 (dezenove milhões, seiscentas e sessenta e uma mil, oitocentas e dezesseis) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em até 4.915.454 (quatro milhões, novecentas e quinze mil, quatrocentos e cinquenta e quatro) Novas Cotas, em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos da 11ª Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados à aquisição dos Ativos e dos Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos), de forma ativa e discricionária pelo Gestor, em observância à política de investimento descrita no Regulamento ("**Política de Investimento**"), e ao pagamento dos encargos do Fundo.

Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Novas Cotas poderão ser aplicados, durante o período previsto para a primeira liquidação e a última liquidação no âmbito da Oferta, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, indicada no item 5 "Cronograma", na página 29 deste Prospecto, da seguinte forma: (1) até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do Art. 11, §2º e 3º, da Instrução CVM nº 472 ("**Investimentos Temporários**"); e (2) após a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá adquirir, com os recursos captados na Oferta, quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Novas Cotas cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no Art. 73 da Resolução CVM nº 160 serão aplicados somente em Investimentos Temporários.

Neste sentido, os Ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**"), que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro e que tenham preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a exclusivo critério do Gestor ("**CRI Elegíveis**"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("**LCI**"), emitidas por instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, "AA", emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's ("**LCI Elegíveis**"); (iii) Letras Hipotecárias ("**LH**"), emitidas por instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, "AA", emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's ("**LH Elegíveis**"); e (iv) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472, com (i) rendimento pré-determinado ou rentabilidade alvo pré-determinada, e (ii) com classificação de risco, em escala nacional, "AA", emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's ("**Ativos**").

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (i) moeda nacional; (ii) títulos de emissão do tesouro nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item "ii", acima, contratadas com instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a "AA", atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI administrados por instituições financeiras controladas ou sob controle comum com entidades que tenham classificação de risco, em escala nacional, equivalente a "AA", atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "ii" e "iii" acima, desde que não seja devida em tais operações taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, exceto nas hipóteses previstas no item 7.4 do Regulamento ("**Fundos Investidos**") (sendo os ativos mencionados nas alíneas "i" a "vi" acima referidos em conjunto como "**Ativos de Liquidez**").

NA DATA DESTA PROPOSTA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS OU ATIVOS DE LIQUIDEZ PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição serão utilizados para despesas vinculadas à Oferta, bem como reembolsar e/ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição das Novas Cotas previstos no item 11.2 da Seção "Contrato de Distribuição" na página 75 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Novas Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento (observadas as exceções aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, como o Fundo), aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

A aquisição pelo Fundo de ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472, dependerá de aprovação prévia de Cotistas (conforme abaixo definido) reunidos em assembleia geral de Cotistas do Fundo.

O Administrador, em conjunto com o Gestor, submeteram à deliberação pelos Cotistas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM nº 472, a possibilidade de aquisição de Ativos Conflitados (conforme abaixo definidos), por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 07 de agosto de 2019 ("**Assembleia de Conflitos de Interesses**").

Na ocasião, os Cotistas representando, aproximadamente, 25,6% (vinte e cinco inteiros e seis décimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, a aplicação ou aquisição pelo Fundo, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário (desde que não estejam na carteira de investimentos de instituições ligadas ao Administrador ou ao Gestor, de qualquer dos Cotistas e/ou de suas respectivas Pessoas Ligadas), de CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelas instituições acima mencionadas ("**Ativos Conflitados**"), sendo certo que o processo de seleção destas operações deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de CRI. Não obstante, os CRI deverão contemplar os seguintes termos e condições:

- (a) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (b) não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (c) deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;
- (d) deverão prever *covenant* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento;
- (e) deverão contar com cessão fiduciária dos recebíveis oriundos do imóvel dado em garantia; e
- (f) para operações sem a presença de garantia real (clean), o prazo dos CRI estará limitado em cinco anos.

Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir CRI em relação a ofertas públicas de distribuição que contem com a intermediação de quaisquer Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, independentemente da observância dos critérios acima, desde que: (i) tais Pessoas Ligadas não sejam as únicas instituições contratadas para a realização da respectiva oferta; ou (ii) o Fundo não seja o único investidor da respectiva oferta.

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 26 DESTES PROSPECTOS.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de forma ativa e discricionária pelo Gestor em Ativos a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário.

Na hipótese de Distribuição Parcial das Novas Cotas, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo poderão ser aplicados em Ativos e/ou Ativos de Liquidez, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar

desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os Ativos e/ou Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Tributário

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("**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 Lei nº 9.779/99, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação aos rendimentos das aplicações financeiras referentes às (a) letras hipotecárias, (b) certificados de recebíveis imobiliários, (c) letras de crédito imobiliário e (d) 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.

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, § 1º, incisos I, II e III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**Lei nº 11.033/04**"), 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 não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo ou ainda as respectivas Cotas não atribuam ao respectivo Cotista direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (iii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado; e (iv) os Cotistas entendidos como "pessoas físicas ligadas", conforme definido na forma da legislação aplicável, sejam, em conjunto, titulares de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. 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 ou na sua interpretação e aplicação 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 pessoas físicas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção/revogação de benefícios fiscais, (iii) da majoração de alíquotas e/ou da base de cálculo dos tributos incidentes, (iv) de mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Regulatório/Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no item 4 do Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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, exceto em caso de liquidação do Fundo. 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, 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 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

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 CRI, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada ("**Lei nº 12.024/09**"), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez, conforme aplicável. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais ativos.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias existentes no âmbito dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução CMN nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.921, de 17 de janeiro 2002, conforme em vigor ("**Resolução CMN nº 2.921**"). O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, dos Coordenadores (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Ambientais

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados indiretamente a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da Morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pelo Fundo

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis investidos direta ou indiretamente pelo Fundo poderá impactar a capacidade de locação ou de renovação da locação dos espaços dos imóveis em condições favoráveis ao Fundo, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, considerando que o Regulamento do Fundo não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do Fundo à Política de Investimento descrita no Regulamento, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Adicionalmente, conforme previsto no subitem 4.9.1 do Regulamento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima; todavia, a concentração por devedor poderá ser superior àquela determinada no subitem 4.9.1 do Regulamento.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio dos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos

referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo poderá realizar a Emissão de Novas Cotas, o que poderá resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à Oferta

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade alvo descrita no item 4.1 do Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Novas Cotas até o Encerramento da Oferta

As Novas Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma estimativo da Oferta constante na página 29 deste Prospecto. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da Possibilidade de Devolução dos Recursos Aportados no Fundo sem qualquer Remuneração/Acréscimo em Caso de Desistência da Oferta

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, serão devolvidos ao Investidor (i) o valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo.

De modo que, sobre os recursos aportados no Fundo, inclusive a Taxa de Distribuição, não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da primeira emissão das Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido) foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, 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, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no País, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto qual será a extensão dos impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos a médio e longo prazo nas economias global e brasileira, inclusive em razão de eventuais novas ondas da pandemia e novos picos de contaminações e de mortalidade. A velocidade em que as condições econômicas serão retomadas no Brasil e no exterior dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, e levará em consideração a duração e a distribuição geográfica do surto do COVID-19, sua gravidade, as ações tomadas por autoridades para conter a propagação do vírus, bem como as perspectivas de vacinação sendo certo que os impactos da pandemia do COVID-19 poderão causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira por tempo indeterminado, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo. Adicionalmente, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Potencial 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 representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) os Coordenadores e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação na Oferta de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar por manter as suas Cotas fora de circulação. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a existência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos referentes à possibilidade de liquidação antecipada do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático

A Oferta é objeto de registro por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da 11ª Emissão e da Oferta constantes nos documentos da Oferta não foram e/ou serão objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo poderá, eventualmente, ter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira de investimento, excepcionalmente, em decorrência de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos eventuais espaços locáveis dos imóveis referidos, pelo período que perdurar a vacância.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação

O Fundo, eventualmente, na qualidade de proprietários de imóveis, está eventualmente sujeitos ao pedido de 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 em contrato. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o art. 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem, direta ou indiretamente, a carteira de investimentos do Fundo ou dos Fundos investidos. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos Fundos investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado do Fundo e/ou dos Fundos investidos, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Menor*Risco de regularidade dos imóveis*

O Fundo poderá, eventualmente, ter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira de investimento, excepcionalmente, em decorrência de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo, inclusive, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor*Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros*

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ¹
1	Registro da Oferta na CVM	11/10/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	11/10/2024
3	Data de corte para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	16/10/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição, no âmbito da 1ª Série ²	18/10/2024
5	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 Divulgação do Comunicado ao Mercado Nova disponibilização do Prospecto	28/10/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/10/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	31/10/2024
8	Liquidação do Direito de Preferência	01/11/2024
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional	04/11/2024
10	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3 e no Escriturador	05/11/2024
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3	08/11/2024
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras do Montante Adicional no Escriturador	11/11/2024
13	Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional	21/11/2024
14	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional	22/11/2024
15	Término do Período de Subscrição, no âmbito da 1ª Série	27/11/2024
16	Procedimento de Alocação da 1ª Série	28/11/2024
17	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série	02/12/2024
18	Data de Liquidação da 1ª Série	03/12/2024
19	Início do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	04/12/2024
20	Término previsto do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	07/04/2025
21	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	09/04/2025

¹ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

² Considerando que o Período de Distribuição no âmbito da 1ª Série estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência e ao Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, os Investidores devem estar cientes de que o Termo de Aceitação ou a ordem de investimento, conforme o caso, enviados somente serão atendidos até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, conforme será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, nos termos deste Prospecto, observado ainda o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e a possibilidade de exercício das Cotas Adicionais.

O resultado do Procedimento de Alocação da 1ª Série será informado individualmente a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Termo de Aceitação ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes, contendo o respectivo prazo para fins de integralização, considerando o cronograma tentativo acima estipulado.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas disponíveis junto ao item "Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM" da seção "Identificação das Pessoas Envolvidas" deste Prospecto.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín.⁽³⁾	Máx.⁽¹⁾	Méd.⁽²⁾
2024	101,46	106,51	103,97
2023	93,00	104,35	98,57
2022	96,50	103,00	100,81
2021	86,87	101,95	93,31
2020	80,40	107,80	92,86

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín.⁽³⁾	Máx.⁽¹⁾	Méd.⁽²⁾
3Tri24	103,69	106,51	104,97
2Tri24	101,61	106,00	103,80
1Tri24	101,46	104,65	103,04
4Tri23	99,61	104,35	101,48
3Tri23	96,63	100,90	98,71
2Tri23	93,00	98,00	95,84
1Tri23	97,28	99,38	98,30
4Tri22	96,50	101,64	99,68

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín.⁽³⁾	Máx.⁽¹⁾	Méd.⁽²⁾
ago-24	103,69	105,75	104,57
jul-24	103,70	105,86	104,67
jun-24	103,46	106,00	104,31
mai-24	102,27	104,99	103,86
abr-24	101,61	105,01	103,28
mar-24	101,85	103,42	102,45

Observado que:

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

No âmbito da Oferta, conforme deliberação dos Cotistas na Assembleia de Aprovação da Oferta (conforme abaixo definida) será assegurado aos atuais cotistas do Fundo que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("**Direito de Preferência**"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil (ou data posterior) da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo: (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do escriturador ("**Data de Início do Direito de Preferência**" e "**Período de Exercício do Direito de Preferência**", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos Documentos da Oferta.

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência é de até 0,28294749489 e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("**Fator de Proporção**").

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Direito de Preferência;
- (ii) até o 9º (nono) Dia Útil contado da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive), conforme indicada no item 5 "Cronograma", na página 29 deste Prospecto, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; e
- (iii) até o 10º (décimo) Dia Útil contado da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive), conforme indicada no item 5 "Cronograma", na página 29 deste Prospecto, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP
CNPJ nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador**" ou "**Itaú Corretora**")

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, na B3 e no Escriturador, a partir da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive) e conforme cronograma indicado no item 5 "Cronograma", na página 29 deste Prospecto, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme indicada no item 5 "Cronograma" na página 29 deste Prospecto, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia e Escriturador, conforme o caso, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência, para outros Cotistas ou para terceiros.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da 11ª Emissão, será divulgado o anúncio de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência e início do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, abaixo descrito e, ainda, o novo fator de proporção para o Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, conforme abaixo indicado.

Direito de Subscrição de Sobras

Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("**Sobras**"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras ("**Direito de Subscrição de Sobras**") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma acima.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma acima, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Direito de Subscrição do Montante Adicional

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("**Direito de Subscrição do Montante Adicional**" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "**Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional**"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Novas Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada Cotista ou cessionário do Direito de Preferência durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data indicada no cronograma previsto neste Prospecto ("**Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional**"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Sem prejuízo do disposto acima, será realizada uma assembleia geral de Cotistas do Fundo ("**Assembleia Geral de Cotistas**") após o encerramento da Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre alteração dos itens 8.4., 8.4.1., 8.4.2. e 8.4.3. do Regulamento, assim como a inclusão dos itens 8.4.4., 8.4.5. e 8.4.6., para fins da inserção dos regramentos aplicáveis à possibilidade de emissão de novas Cotas do Fundo mediante a utilização de capital autorizado ("**Capital Autorizado**") e do direito de preferência aplicável, a aprovação da alteração do item 15.2., "(e)"

do Regulamento, de modo a incluir a exceção do Capital Autorizado e, aprovação da alteração do fator de risco "Q" previsto no item 6 do Regulamento, de modo a excluir a vedação do direito de preferência na subscrição de cotas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472:

Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura dos Termos de Aceitação, Boletins de Subscrição (conforme abaixo definidos) ou ordens de investimento, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas ("**Procuração**").

As Procurações poderão ser outorgadas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação da alteração dos itens 8.4., 8.4.1., 8.4.2. e 8.4.3. do Regulamento, assim como incluir os itens 8.4.4., 8.4.5. e 8.4.6., para fins da inclusão dos regramentos aplicáveis da possibilidade de emissão de novas Cotas do Fundo mediante a utilização de Capital Autorizado e do direito de preferência aplicável, a aprovação da alteração do item 15.2., "(e)" do Regulamento, de modo a incluir a exceção do Capital Autorizado e, aprovação da alteração do fator de risco "Q" previsto no item 6 do Regulamento, de modo a excluir a vedação do direito de preferência na subscrição de cotas. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não, bem como se abstenha** com as matérias colocadas para deliberação.

A Procuração poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, **não sendo irrevogável ou irretratável**. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleiadedfundos@itaú-unibanco.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Cotistas, via sistema disponibilizado pelo Administrador. Em que pese a disponibilização da Procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas.

A Procuração será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto, como Anexo VI.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 30/09/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 30/09/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 30/09/2024) (R\$)
69.489.274	R\$ 7.052.609.623,01	R\$ 101,4920608

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, objeto da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	19.661.816	89.151.090	9.048.127.848,28	101,49
2	98.309	69.587.583	7.062.587.206,02	101,49
3	24.577.270	94.066.544	9.547.007.404,59	101,49

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de setembro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição;

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição; e

Cenário 3: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais, excluída a Taxa de Distribuição.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Valor da Nova Cota foi definido com base na sugestão do Gestor do Fundo, sendo correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de setembro de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, nos termos do item 8.4.2. do Regulamento.

No âmbito da 2ª Série, as Novas Cotas serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, e serão liquidadas de forma diária e conforme existam Novas Cotas disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação, pelo Valor Atualizado da Nova Cota, sendo que na data da primeira integralização das Novas Cotas, no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Nova Cota corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas. O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em "MANUAL DE APREÇAMENTO"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Nova Cota, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Os Cotistas que subscreverem as Novas Cotas receberão recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável, sendo que os Investidores que adquirirem recibos de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, da 1ª Série e da 2ª Série farão jus aos rendimentos oriundos do Fundo, ainda que tal distribuição ocorra durante a Oferta, sendo que em relação ao Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional e à 1ª Série serão ponderados pelo prazo de realização da liquidação. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, por meio de formulário de liberação para negociação de cotas, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento encontram baixa, ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento que, como o Fundo, têm a forma de condomínio fechado não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 13 a 28 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

O Coordenador Líder poderá modificar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem, nos termos do Art. 67 da Resolução CVM nº 160.

No caso de Oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários ("SRE"). A modificação da Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da SRE.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Fundo, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do Art. 67 da Resolução CVM nº 160 e no Art. 69, § 2º da mesma norma.

A divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, de forma que as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e certificar, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do Art. 67 da Resolução CVM nº 160 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Caso (i) a Oferta seja suspensa, nos termos dos Art. 70 e 71 da Resolução CVM nº 160; e/ou (ii) a Oferta seja modificada, nos termos do Art. 67 e do Art. 69 da Resolução CVM nº 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até as 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelas Instituições Participantes da Oferta a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, será devolvido (i) o valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do Dia Útil imediatamente seguinte ao último dia do prazo para o Investidor informar sua decisão de revogar sua aceitação à Oferta.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do Art. 71 da Resolução CVM nº 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do Art. 68 da Resolução CVM nº 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto nos §4º e 5ª do Art. 70 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso findo o Período de Distribuição, tenham sido subscritas Novas Cotas em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Novas Cotas, (i) o valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Novas Cotas no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

Nos termos do Art. 70 da Resolução CVM nº 160, a SRE (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a legislação aplicável; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido, aplicando-se, neste caso, o disposto neste item. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do §4º do Art. 70 da Resolução CVM nº 160. Os Ofertantes, em conjunto com o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao Investidor, por escrito a suspensão da Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e irretroatável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição, conforme previstas neste Prospecto.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Conforme o item "2.3. Identificação do público-alvo" deste Prospecto, a Oferta é destinada, no âmbito da 1ª Série, aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais e, no âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos *Institucionais, Corporate, Íon, Private, Personalité, Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) no âmbito da Oferta.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Oferta foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 08 de outubro de 2024 ("**Assembleia de Aprovação da Oferta**").

8.4. Regime de distribuição

A distribuição das Novas Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

No âmbito da Oferta, não haverá dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.

Após a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, na forma do §3º do Art. 59 da Resolução CVM nº 160 ("**Anúncio de Início**"), poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*).

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser apresentados à CVM, em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do §6º do Art. 12 da Resolução CVM nº 160.

A Oferta e o Período de Distribuição somente terão início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do Art. 47 da Resolução CVM nº 160; e (iii) a disponibilização do Prospecto.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores ou pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas.

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Novas Cotas, caso findo o prazo para subscrição de Novas Cotas tenham sido subscritas Novas Cotas em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores (i) o valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Novas Cotas no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Os Investidores poderão formalizar suas ordens (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Novas Cotas, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Distribuição; ou (c) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Novas Cotas da efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens atendidas em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Novas Cotas em valor equivalente ao Volume Total da Oferta até o término do Período de Distribuição, as ordens formalizadas nos termos do item "b" acima serão automaticamente canceladas. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, como no caso do item "c" acima, será devolvido, aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Novas Cotas efetivamente devolvidas (i) o valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do encerramento da Oferta.

8.5.1. 1ª Série - Período de Distribuição

Após a publicação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, divulgado nos termos da Resolução CVM nº 160, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional**"), até a totalidade das Novas Cotas será destinada à colocação no âmbito da 1ª Série, na qual será adotado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), considerando os instrumentos de aceitação da Oferta ("**Termos de Aceitação**") recebidos, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas Adicionais. Não será adotado um percentual mínimo de Novas Cotas a serem colocadas no âmbito da 1ª Série, de forma que poderá ser colocada qualquer quantidade de Novas Cotas no âmbito da 1ª Série.

Os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais interessados em investir nas Novas Cotas, no âmbito da 1ª Série, deverão formalizar Termos de Aceitação ou enviar ordens de investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional por Investidor, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Distribuição. Adicionalmente, para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º, da Resolução CVM nº 27 e do artigo 9º, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 160, o Termo de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que os Participantes Especiais assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano da Oferta fixado nos seguintes termos, sem prejuízos dos prazos e condições para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional ("**Plano da Oferta**"):

- (i) no âmbito da 1ª Série, a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais;
- (ii) durante o Período de Distribuição, conforme aplicável, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação dos Investidores, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. **O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DO MONTANTE ADICIONAL, CONFORME DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DO MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (iii) o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação;
- (v) após o término do Período de Distribuição, conforme aplicável, a B3 consolidará os Termos de Aceitação enviados, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (vi) os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento ("**Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento**"), atestando que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, conforme prevista no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação;
- (vii) após encerramento do Período de Distribuição, conforme aplicável, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;
- (viii) caso a demanda por Novas Cotas no âmbito da 1ª Série (a) seja igual ou inferior ao montante total das Novas Cotas ofertadas, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação realizados por Investidores; ou (b) exceda o montante das Novas Cotas ofertadas, será observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido) e o Critério de Alocação da Oferta Institucional;
- (ix) ainda no âmbito da 1ª Série, a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem com o Plano da Oferta; e
- (x) uma vez encerrada a 1ª Série, os Coordenadores divulgarão o resultado da 1ª Série mediante divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série.

Oferta Não Institucional no âmbito da 1ª Série

Após a publicação do Anúncio de Início, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas no âmbito da 1ª Série deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seu(s) Termo(s) de Aceitação indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Valor Mínimo de Investimento). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Termo de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Termo de Aceitação ser cancelado pelos Coordenadores.

Até 20% (vinte por cento) das Novas Cotas serão destinadas prioritariamente para distribuição exclusiva junto aos Investidores Não Institucionais, no âmbito da 1ª Série, observado que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não

Institucional, reduzir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, até o limite do Volume Total da Emissão, inclusive considerando eventuais Cotas Adicionais. Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da 1ª Série seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Termos de Aceitação ou ordens de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, conforme descrito no Contrato de Distribuição ("**Oferta Não Institucional**").

Oferta Institucional no âmbito da 1ª Série

Após a publicação do Anúncio de Início e o atendimento do percentual prioritário dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais na Oferta Não Institucional, no âmbito da 1ª Série, as Novas Cotas remanescentes serão destinadas a colocação exclusivamente junto a Investidores Institucionais que formalizarem Termos de Aceitação ou ordem de investimento. Caso os Termos de Aceitação ou ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam a quantidade remanescente de Novas Cotas, será dada prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender das Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário, de modo que, respeitado o atendimento aos objetivos da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador, terão plena discricionariedade para alocar os respectivos Termos de Aceitação ou ordens de investimento como melhor entenderem ("**Critério de Alocação da Oferta Institucional**" e "**Oferta Institucional**", respectivamente).

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional no âmbito da 1ª Série

Adicionalmente, a Oferta Não Institucional e a Oferta Institucional observarão os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos, conforme aplicáveis:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 11ª Emissão para as Pessoas Vinculadas e os Termos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Art. 56 da Resolução CVM nº 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 28, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Institucional e Investidor Não Institucional, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Termo de Aceitação condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores alocarão as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação em observância ao disposto na Seção "Critério de Rateio da Oferta Não Institucional";

- (v) até o dia anterior à data de liquidação das Novas Cotas no âmbito da 1ª Série ("**Data de Liquidação da 1ª Série**"), os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que celebraram Termo de Aceitação a quantidade de Novas Cotas alocadas ao Investidor Institucional e ao Investidor Não Institucional, nos termos da Seção "Critério de Rateio da Oferta Não Institucional";
- (vi) os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, na forma estabelecida no Termo de Aceitação, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de subscrição da Nova Cota e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série; e
- (vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), entregará, aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que tenham realizado a integralização, o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor", na página 43 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista acima. Caso tal alocação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a respectiva fração.

Os Termos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (vii) acima, e na Seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do Investidor", na página 43 deste Prospecto.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que subscreverem Novas Cotas durante o Período de Distribuição, conforme aplicável, receberão, quando realizada a liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que subscreverem Novas Cotas, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido alcançado, poderão fazer jus aos rendimentos oriundos do Fundo Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, por meio de formulário específico, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE TERMO DE ACEITAÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" A PARTIR DA PÁGINA 13 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO TERMO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO TERMO DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

8.5.2. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação e ordens de investimento apresentados pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da 1ª Série (sem considerar as Cotas Adicionais), inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior ao total de Novas Cotas, todos os Termos de Aceitação da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos.

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da 1ª Série seja superior ao total de Novas Cotas, será realizado rateio proporcional das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Termos de Aceitação ou ordens de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação ou ordem de investimento, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas.

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação ou ordem de investimento poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas por eles indicada no respectivo Termo de Aceitação ou ordem de investimento. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação ou ordens de investimento.

8.5.3. Alocação e Liquidação da 1ª Série

Após a obtenção do registro da Oferta, da publicação do Anúncio de Início e do Prospecto, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no Art. 49, inciso III, da Resolução CVM nº 160, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, com base nos Termos de Aceitação recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta dos Investidores, os Coordenadores, na data do Procedimento de Alocação, verificará se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido e eventual emissão de Cotas Adicionais; diante disto, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirão se haverá liquidação da 1ª Série, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. Até o final do Dia Útil subsequente ao Procedimento de Alocação, os Coordenadores e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação ("**Procedimento de Alocação**") e "**Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série**").

Assim, na data do Procedimento de Alocação, será definido pelos Coordenadores a quantidade de Novas Cotas efetivamente colocado na 1ª Série.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, nos termos do parágrafo único do Art. 56 da Resolução CVM nº 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 26 DESTES PROSPECTO.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Nova Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

NO ÂMBITO DESTA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS EM BENS E DIREITOS.

A liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da 1ª Série se dará na data de liquidação da 1ª Série, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante deste Prospecto ("**Data de Liquidação da 1ª Série**"), desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e na Termo de Adesão, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha, no âmbito da 1ª Série, poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de liquidação, pelo Valor da Nova Cota.

8.5.4. 2ª Série - Liquidação Diária

Após a liquidação da 1ª Série, caso ainda haja Novas Cotas remanescentes, será realizada a colocação das Novas Cotas no âmbito da 2ª Série, dando-se início ao período no qual os Investidores poderão realizar a subscrição das Novas Cotas, mediante a formalização do respectivo boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"), no qual as Novas Cotas serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição ("**Período de Liquidação Diária**"). Caso a totalidade das Cotas objeto desta 11ª Emissão sejam colocadas em razão do exercício do Direito de Preferência do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional e no âmbito da 1ª Série, não haverá Cotas remanescentes e a 2ª Série não será iniciada.

No âmbito da 2ª Série, os Boletins de Subscrição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder, aos quais caberá, observados (a) o limite das Novas Cotas emitidas; (b) o público alvo da Oferta; (c) o cumprimento das alíneas "d" e "e", inciso I, do Art. 20 da Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, mediante o qual serão analisados os Boletins de Subscrição, e serão cancelados sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição; e (d) o Valor Mínimo de Investimento.

No âmbito da 2ª Série, os Boletins de Subscrição deverão ser dirigidos ao Itaú BBA, ao qual caberá, observar (a) o limite das Novas Cotas emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; e (c) o público alvo da Oferta.

No âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos *Institucionais, Corporate, Íon, Private, Personalité, Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco.

Ainda no âmbito da 2ª Série, as Novas Cotas serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Valor Atualizado da Nova Cota, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição.

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

- (a) os Investidores interessados em subscrever Novas Cotas deverão lançar suas ordens no Itaú 30 Horas (acessar o site "<https://www.itaub.com.br>", neste site acessar o 30 Horas, clicar em "Menu", clicar em "Investimentos", clicar em "Investimentos Alternativos", clicar em "Aplicar" e, em seguida clicar em "<http://www.itaucorretora.com.br/>"), em qualquer Dia Útil, durante o Período de Liquidação Diária, das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Novas Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 14h e, neste caso, os Investidores somente poderão subscrever as Novas Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte; e

- (b) os Investidores ao lançarem suas ordens das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Novas Cotas (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Itaú Unibanco no montante do Valor Atualizado da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição, para débito a ser realizado pelos Coordenadores, conforme aplicável.

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

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

Caso, até a data de última liquidação, as Novas Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de última liquidação, pelo preço de subscrição, sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, subtraídos de eventuais rendimentos recebidos do Fundo. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, sendo que os Investidores deverão efetuar a devolução dos Termos de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Os Boletins de Subscrição enviados pelos Investidores no âmbito da 2ª Série serão atendidos por ordem cronológica de chegada, sendo certo que, uma vez atingida a quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Boletins de Subscrição recebidos dos Investidores serão automaticamente cancelados.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, bem como a divulgação do formulário de liberação para negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

8.7. Formador de Mercado

Atualmente o Fundo conta com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de formador de mercado ("**Formador de Mercado**"), contratado por meio da *Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado*, celebrada em 08 de julho de 2021, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Formador de Mercado e o Gestor, na qualidade de interveniente, a qual converteu-se automaticamente em contrato mediante o aceite ("**Contrato de Formador de Mercado**"), para exercer a atividade de formador de mercado (market maker) para as Cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes. A contratação do Formador de Mercado tem por objeto fomentar a liquidez das cotas do Fundo, no mercado organizado da bolsa da B3, por meio da inclusão, pelo Formador de Mercado, de ofertas diárias de compra e venda de cotas, no sistema PUMA. O contrato acima referido vigorará por prazo indeterminado,

podendo ser resilido pelo Fundo após o prazo mínimo de vigência de 6 (seis) meses, mediante envio de comunicação escrita ao Formador de Mercado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; ou pelo Formador de Mercado, sem qualquer ônus e a qualquer tempo, mediante envio de comunicação escrita ao Fundo e à B3, respeitado o período mínimo de atuação estabelecido no Ofício Circular 109/2015-DP, ou outro que venha a substituí-lo.

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. Não foi celebrado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) Novas Cotas, pelo Valor da Nova Cota ou Valor Atualizado da Nova Cota, de forma que, considerando a Taxa de Distribuição, o desembolso não seja inferior ao montante equivalente a R\$ 1.035,20 (mil e trinta e cinco reais e vinte centavos), considerando o valor unitário de R\$ 103,52 (cento e três reais e cinquenta e dois centavos), já acrescido da Taxa de Distribuição, exceto quando (i) o Investidor condicionar a subscrição de Novas Cotas à proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas; ou (ii) o Valor Atualizado da Nova Cota for inferior ao montante de R\$ 101,49 (cento e um reais e quarenta e nove centavos), hipóteses em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Não haverá, todavia, valor máximo de investimento por Investidor, exceto para fins dos Investidores Não Institucionais, que deverão observar o limite de valor igual ou inferior a R\$ 999.899,68 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e sessenta e oito centavos), considerando a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.659 (nove mil, seiscentas e cinquenta e nove) Novas Cotas. Adicionalmente, o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional não são aplicáveis aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo III deste Prospecto foi realizado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Novas Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário ("**Estudo de Viabilidade**").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO GESTOR.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administrador do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre as Partes da Oferta

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com o Itaú BBA, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelos Coordenadores ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as partes da Oferta, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” constante na página 26 deste Prospecto.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador e o Gestor mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Gestor foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo; e (ii) o Gestor presta serviços de gestão de carteiras de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. A prestação de serviços referida na alínea “ii” acima é regulada por meio de contratos celebrados entre o Administrador e o Gestor.

Adicionalmente, em 30 de agosto de 2024, o Gestor atuava na qualidade de gestor de carteira dos seguintes FII, FII-FIAGRO e FIP administrados pelo Administrador, além do próprio Fundo:

Nome	Gestor	Administrador	PL (R\$) em 30/08/2024
Kinea Renda Imobiliária FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 4.559.238.023,11
Kinea II Real Estate FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 14.845.815,08
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 7.047.286.489,95
Kinea Premium Properties FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 54.913.531,44
Kinea Índice de Preços FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 7.656.113.237,23
Kinea Fundo de Fundos FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 655.554.181,99
Kinea High Yield CRI FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 2.846.315.887,02
Even II Kinea FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 107.533.343,56
Kinea Securities FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.194.170.290,54
Kinea Creditas FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 360.382.274,91
Kinea Hedge Fund FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.963.344.757,39
Kinea Unique HY CDI FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.546.107.652,65
Kinea Oportunidades Agro I Fiagro-Imobiliário	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 353.482.764,92
Kinea Desenvolvimento Logístico FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 291.147.241,00
Kinea Oportunidades Real Estate FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.020.291.794,54
Kinea Fênix FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 161.773.910,67

Além dos FII acima mencionados e FIP, o Administrador também administra fundos de outras estratégias do Gestor.

O Administrador e o Gestor estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Itaú Unibanco (Custodiante)

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Itaú Unibanco integram o mesmo conglomerado controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador e o Itaú Unibanco mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Itaú Unibanco foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de custódia qualificada dos ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo; e (ii) o Itaú Unibanco presta serviços de custódia qualificada de ativos de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. As prestações de serviços referidas na alínea "ii" acima são reguladas por meio de contratos de prestação de serviços de custódia e controladoria de fundo de investimento, celebrados entre o Administrador e o Itaú Unibanco. Como regra geral, tais contratos têm prazo de vigência até a liquidação integral das obrigações dos fundos de investimento.

O Administrador e o Custodiante estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Itaú Unibanco (Custodiante) e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e o Gestor integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Itaú Unibanco não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, além do relacionamento decorrente do fato de a Itaú Unibanco atuar como Custodiante do Fundo.

O Custodiante e o Gestor estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Itaú Corretora (Escriturador) e o Administrador

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e o Administrador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Itaú Corretora, além do relacionamento decorrente do fato de a Itaú Corretora atuar como Escriturador do Fundo, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

O Escriturador e o Administrador estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Itaú Corretora (Escriturador) e o Gestor

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e o Gestor integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

A Itaú Corretora e o Gestor mantêm, na data deste Prospecto, a seguinte relação: a Itaú Corretora foi contratada pelo Administrador do Fundo gerido pelo Gestor para atuar como Escriturador do Fundo.

O Escriturador e o Gestor estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre Itaú Unibanco (Custodiante) e a Itaú Corretora (Escriturador)

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e a Itaú Corretora integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

A Itaú Corretora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Itaú Unibanco, além do relacionamento decorrente do fato de terem sido contratados para atuarem como Escriturador e Custodiante, respectivamente, do Fundo, e ainda, terem atuado como coordenadores em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais o Itaú Unibanco presta, também, serviços de controladoria e custódia qualificada e a Itaú Corretora serviços de escrituração.

O Escriturador e o Custodiante estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Itaú BBA e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Itaú BBA e o Gestor integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, além do relacionamento decorrente do fato de o Itaú BBA atuar como instituição intermediária líder da Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor.

O Itaú BBA e o Gestor estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Itaú BBA e o Itaú Unibanco (Custodiante)

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e o Itaú BBA integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Itaú BBA Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Itaú Unibanco, além do relacionamento decorrente do fato de o Itaú BBA Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta e coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais o Itaú Unibanco presta serviços de controladoria, custódia qualificada e, igualmente, de distribuição das Cotas.

O Itaú BBA e o Itaú Unibanco estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Itaú BBA e a Itaú Corretora (Escriturador)

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e o Itaú BBA integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Itaú Corretora, além do relacionamento decorrente do fato de o Itaú BBA atuar como instituição intermediária líder da Oferta e coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais a Itaú Corretora presta serviços de escrituração e, em algumas situações, de distribuição das Cotas.

O Itaú BBA Líder e a Itaú Corretora estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder de fundos geridos pelo Gestor. Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor.

Além disso, nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento desta Oferta, o Coordenador Líder prestou serviços de formador de mercado sobre as cotas do Fundo, tendo recebido, nos últimos 12 (doze) meses, o valor total de, aproximadamente, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em contrapartida aos serviços de formador de mercado no âmbito do referido ativo.

O Fundo, o Gestor e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo mas não se limitando, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder de fundos administrados pelo Administrador. Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária (líder ou não) de ofertas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

O Coordenador Líder e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Itaú BBA não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Itaú BBA não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM nº 472.

Nos termos do Regulamento, antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, o Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do Art. 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472.

A contratação dos Coordenadores para realizar a distribuição pública das Novas Cotas atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O *"Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 11ª (Décima) Emissão do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII, em Regime de Melhores Esforços"* ("**Contrato de Distribuição**") foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador), o Gestor e os Coordenadores para disciplinar a forma de colocação das Novas Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede dos Coordenadores e do Administrador.

A distribuição das Novas Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e observarão o prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo os prestadores de serviço do Fundo, a saber, o Administrador, o Gestor, os Coordenadores, o Escriturador, o Custodiante e o **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 16º Andar (Partes 1 a 6), CEP 04.538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20 ("**Auditor Independente**") do Fundo, quando mencionados em conjunto ("**Prestadores de Serviço do Fundo**"), responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

As Instituições Participantes da Oferta não serão obrigadas a subscrever as Novas Cotas, sendo somente responsáveis pela colocação das Novas Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do Art. 70, § 4º, da Resolução CVM nº 160, a rescisão do Contrato de Distribuição em relação ao Coordenador Líder decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no Art. 58 da Resolução CVM nº 160 importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no §4º do Art. 70 da Resolução CVM nº 160 não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do mesmo Art. 70, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Condições Precedentes da Oferta

A Oferta é irrevogável e irretroatável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição, conforme previstas abaixo:

- (i) toda a documentação necessária à realização da Oferta, incluindo este Prospecto ("**Documentos da Oferta**") tenha sido negociada, preparada e aprovada pelos Coordenadores, pelo Administrador, pelo Gestor e por seus respectivos assessores legais e todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicável;
- (ii) obtenção, pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços, sendo certo que em caso de os Coordenadores não obterem as referidas aprovações internas, não caberá aos Coordenadores qualquer valor a título de reembolso de despesas e/ou referente ao pagamento da Remuneração de Descontinuidade;
- (iii) aceitação pelos Coordenadores e pelo Gestor da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;
- (iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores jurídicos, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

- (v) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (vi) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vii) manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, a Assembleia de Aprovação da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) realização de procedimentos de *bringdown due diligence*, a ser conduzido junto ao Gestor, anteriores às datas de *roadshow* da Oferta, do Procedimento de Alocação e da data na qual será realizada a primeira liquidação financeira da Oferta ("**Data de Liquidação**"), em qualquer dos casos em termos satisfatórios aos Coordenadores;
- (x) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor aos Coordenadores e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (xi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos contratados, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto e as analisadas por tais assessores jurídicos durante o procedimento de *back-up*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que tais pareceres não deverão conter qualquer ressalva;
- (xiii) obtenção, pelo Gestor, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, conclusão e validade da Oferta e da documentação relativa à Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras; e (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador;
- (xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor, do Fundo e/ou do Administrador, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xv) manutenção da Política de Investimentos do Fundo (conforme prevista no Regulamento) e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor de atuação do Fundo por parte das autoridades governamentais, que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Administrador e/ou do Gestor, e/ou de quaisquer sociedades controladas ou coligadas do Administrador e/ou do Gestor (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso (sendo o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, e tais sociedades, em

conjunto, o "**Grupo Econômico**"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Administrador e/ou do Grupo Econômico do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Administrador e/ou do Gestor;

- (xvii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, ao Administrador e/ou ao Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xviii) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xix) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xx) não ocorrência, com relação ao Administrador, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxi) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações previstas na Resolução CVM nº 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA;
- (xxii) cumprimento, pelo Gestor, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos relacionados à Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (xxiv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem aplicáveis, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013 ("**Lei nº 12.846/13**"), conforme alterada, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* ("**Leis Anticorrupção**") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;

- (xxvi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento nas Novas Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto aos Coordenadores, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxviii) rigoroso cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**");
- (xxix) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador, nos termos da Resolução CVM nº 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxx) acordo entre o Gestor, o Administrador e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais Investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxxi) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta, até o montante total da Taxa de Distribuição; e
- (xxxii) recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início, do *checklist* preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Códigos ANBIMA.

Participantes Especiais

Os Coordenadores, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, poderão convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas a serem alocadas, exclusivamente, na 1ª Série da 11ª Emissão ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**", desde que sob os termos e condições do Contrato de Distribuição. A adesão à Oferta poderá ser realizada por meio de formalização do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição pelos Participantes Especiais da Oferta, a ser disponibilizada pelos Coordenadores, na qual constarão os termos e condições da Oferta ("**Termo de Adesão**").

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições legais e regulamentares em vigor.

Será de responsabilidade dos Coordenadores definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais ("**Comissionamento dos Participantes Especiais**"), nos termos dos Termos de Adesão que vierem a ser formalizados com os Participantes Especiais.

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Resolução CVM nº 160 e na Instrução CVM nº 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no Art. 11 da Resolução CVM nº 160, tal Participante Especial da Oferta (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre referido cancelamento, além de restituí-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para integralização das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de

eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob coordenação dos Coordenadores. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas no âmbito da Oferta, utilizando-se, para tanto, os recursos decorrentes do pagamento, por tais Investidores, da Taxa de Distribuição. Caso o total arrecadado com a Taxa de Distribuição não seja suficiente para o pagamento dos custos totais de distribuição da Oferta, o saldo remanescente será pago pelo Fundo a título de encargos do Fundo.

Custos de Distribuição das Novas Cotas

Comissões e Despesas ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota da 11ª Emissão (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta	% em Relação ao Valor da Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação ⁽⁵⁾	3.990.955,41	0,20	0,20%	0,20%
Comissão de Distribuição ⁽⁵⁾	33.923.121,00	1,73	1,70%	1,70%
Advogados (Assessoria Legal)	240.000,00	0,01	0,01%	0,01%
Taxa de Registro na CVM	763.271,70	0,04	0,04%	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,00	0,00%	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	152.001,50	0,01	0,01%	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	698.417,20	0,04	0,04%	0,04%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	56.774,93	0,00	0,00%	0,00%
Custos de Marketing e Demais Despesas	150.000,00	0,01	0,01%	0,01%
Total	39.989.741,86	2,03	2,00%	2,00%

⁽¹⁾ Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 1.995.477.705,84 (um bilhão, novecentos e noventa e cinco milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, setecentos e cinco reais e oitenta e quatro centavos) e podem sofrer alterações em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas

⁽²⁾ Os custos da distribuição das Novas Cotas serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição quando da subscrição e integralização de Novas Cotas.

⁽³⁾ Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

⁽⁴⁾ Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Novas Cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a subscrever Novas Cotas, da Taxa de Distribuição serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo o Gestor ter de arcar com as despesas que o Coordenador Líder tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta.

⁽⁵⁾ Nos termos do Contrato de Distribuição, todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder no âmbito referido contrato serão suportados pelo seu respectivo responsável tributário, conforme definido na legislação em vigor, de modo que os tributos incidentes sobre as Comissões de Coordenação e Distribuição não serão arcados pelo Fundo.

⁽⁶⁾ Na hipótese de colocação das Cotas Adicionais, eventuais sobras de recursos decorrentes da superestimação de quaisquer das despesas acima poderão ser direcionadas para arcar com o custo de outra(s) despesa(s) acima cujo valor total tenha sido subestimado, observado o limite do custo total da Oferta.

Adicionalmente aos custos acima, as Novas Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada corretora, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. **O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.**

Taxa de Registro da Oferta

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Novas Cotas foi apresentada à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA
OU COMO ANEXOS**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I – Regulamento

Anexo II – Ata da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a 11ª Emissão

Anexo III – Estudo de Viabilidade

Anexo IV – Minuta do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento

Anexo V – Minuta da Procuração

Anexo VI – Manual de Exercício de Voto

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, serão incorporados por referência a este Prospecto, e estarão disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo" o respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral", "Informe Anual" e "Demonstrações Financeiras". A opção de download do documento está disponível no campo "Ações"); e
- **ADMINISTRADOR:** www.intrag.com.br (neste website, clicar em "Fundos", pesquisar por "KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" e clicar no link do Fundo. Em seguida clicar em "Documentos" e então localizar o documento desejado).

Caso, ao longo do período de distribuição das Novas Cotas, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("**Informações do Fundo**").

As Informações do Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 13 A 28 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administrador

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

At.: Aline C. Morais Oliveira / Cibele O. Bertolucci

E-mail: produtosestruturados@itau-unibanco.com.br

Website: www.intrag.com.br

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, São Paulo - SP

At.: Márcio Verri

Tel.: (11) 3073-8787

Fax: (11) 3073-8796

E-mail: relacionamento@kinea.com.br

Website: www.kinea.com.br

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto

Coordenador Líder

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, São Paulo - SP

At.: Mercado de Capitais | Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Itaú BBA

Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

At.: Acauã Uchoa / Fixed Income

Tel.: (11) 3708-8539

Fax: (11) 3708-8172

E-mail: acaua.barbosa@itaubba.com / IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br

Website: www.itaubba.com.br/itaubba-pt

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP
 Tel.: (11) 4004-3131 - Para São Paulo e Grande São Paulo e 0800-7223131 para as demais localidades
 (em Dias Úteis das 9 às 18h)
 E-mail: Fale Conosco do website Itaú Corretora (www.itaucorretora.com.br)
 Website: www.itaucorretora.com.br

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902,
 São Paulo - SP
 Tel.: (11) 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades
 (em Dias Úteis, das 9h às 18h)
 Website: www.itaubanco.com.br

Assessor Legal do Fundo e do Gestor

i2a advogados

Rua Butantã, nº 336, 4º Andar, São Paulo - SP
 Tel.: (11) 5102-5400
 Advogado Responsável: Ronaldo Ishikawa
 e-mail: rish@i2a.legal
 Website: www.i2a.legal

Assessor Legal do Coordenador Líder

Landi Rodrigues Advogados

Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, Conjunto 218, São Paulo – SP
 Tel.: (11) 2348-4433
 Advogado Responsável: Ronaldo Bassitt Giovannetti
 e-mail: ronaldo@landirodrigues.com.br
 Website: <https://www.landirodrigues.com.br/>

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Empresa de Auditoria

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 16º Andar (Partes 1 a 6), CEP 04.538-132, São Paulo - SP

Tel. (11) 3674-3833

Fax.: (11) 3674-2060

e-mail: emerson.laerte@br.pwc.com

Website: <https://www.pwc.com.br/>

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM

Maiores informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, sobre as Novas Cotas e a distribuição em questão, poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta ou à CVM, nos endereços a seguir indicados:

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "Fundos", pesquisar por "KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" e clicar no link do Fundo. Em seguida clicar em "Documentos" e então localizar o documento desejado.

Kinea Investimentos Ltda.

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, São Paulo - SP

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site, em "Materiais" acessar "Documentos", localizar a subdivisão "Imobiliário", clicar em "CRI" e depois em "KNCR11", e, então, localizar o respectivo documento.

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, São Paulo - SP

Website: www.xpi.com.br

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "Produtos e Serviços", acessar "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição de Novas Cotas da 11ª Emissão do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o respectivo documento.

Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "ver mais", acessar "FII Fundo de Investimento Imobiliário", localizar "2024" e, depois "Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o respectivo documento.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

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

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste website acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2024 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o respectivo documento.

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o respectivo documento.

14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para os fins da Resolução CVM nº 160, o Administrador declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

14.6. Declaração, nos termos do Art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

O Administrador, o Coordenador Líder e o Itaú BBA prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do Art. 24 da Resolução CVM nº 160.

Neste sentido, o Administrador declarou, conforme exigido pelo Art. 24, da Resolução CVM nº 160, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder e o Itaú BBA declaram, ainda, conforme exigido pelo Art. 24 da Resolução CVM nº 160, que tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas e pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Sumário do Fundo

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial Investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo I e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 13 a 28 antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

16.1.1. Visão Geral

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas, regido por seu Regulamento, e tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo, nos termos do item 3 do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e entidades de previdência complementar, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. No âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e regimes próprios de previdência social (RPPS), sendo que, no âmbito da 1ª Série, os Investidores se subdividem em Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais 2ª Série, os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucionais, *Corporate, Íon, Private, Personalité, Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, dos Coordenadores (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas) ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A PRESENTE OFERTA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO FOI OU SERÁ REGISTRADA SOB O *SECURITIES ACT* E 1933, E, NO ÂMBITO DA OFERTA, TAIS COTAS NÃO PODERÃO SER OFERECIDAS, VENDIDAS OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, TRANSFERIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER UM DE SEUS TERRITÓRIOS, POSSESSÕES OU ÁREAS SUJEITAS A SUA JURISDIÇÃO. O FUNDO NÃO FOI E NEM SERÁ REGISTRADO SOB O *INVESTMENT COMPANY ACT* DE 1940, BEM COM SOB QUALQUER OUTRA REGULAMENTAÇÃO FEDERAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. ASSIM, AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO ESTÃO SENDO OFERTADAS OU VENDIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, PARA *US PERSONS* (CONFORME DEFINIDOS PARA FINS DE LEIS NORTE-AMERICANAS, INCLUINDO O *REGULATION S* E O *SECURITIES ACT* DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.

16.1.2. Política de Investimento

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de CRI. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em LCI, LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 4.2 do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo equivalente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO CONSTITUEM PROMESSA DE RENTABILIDADE E O COTISTA ASSUME OS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NO FUNDO, CIENTE DA POSSIBILIDADE DE PERDAS.

16.1.3. Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado das Cotas, conforme o caso, calculado conforme item 7.3 do Regulamento (“Taxa de Administração”).

A Taxa de Administração é calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 4.8 e subitem 4.8.1 do Regulamento, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do Fundo.

Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação nos Fundos Investidos que também cobram taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, a Taxa de Administração contemplará quaisquer taxas de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

No Fundo não haverá cobrança de taxa de saída ou de qualquer taxa de performance.

16.1.4. Assembleia Geral de Cotistas

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição do Administrador, do Gestor e do Custodiante; (d) escolha do substituto do Administrador; (e) emissão de novas Cotas; (f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (g) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas; (k) alteração da Taxa de Administração; (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472; e (m) alteração do prazo de duração do Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

16.1.4.1. Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas. As deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4 do Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2 do Regulamento, alíneas “b”, “c”, “d”, “f”, “g”, “i”, “k” e “l”, que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas considerar-se-á não instalada na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos no item 15.3 do Regulamento.

A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 15.3 do Regulamento e desde que sejam observadas as formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

O Administrador enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger até 3 (três) representantes de Cotistas com o mandato unificado de 1 (um) ano, com termo final na Assembleia Geral subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos a serem adquiridos pelo Fundo na forma permitida no Regulamento e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao Administrador assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

A remuneração do(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) na forma do item 15.6. do Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele(s) incorrido(s) no exercício de sua(s) atividade(s) será definida pela mesma assembleia geral que o(s) elegeu ou elegeram. A eleição dos(s) representante(s) de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

16.1.5. Propriedade Fiduciária dos Imóveis

Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento serão titulados pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, por si ou pelo Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.1 (a) do Regulamento quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento ou sobre quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, observada a hipótese prevista no subitem 10.4.1 do Regulamento.

16.1.6. Política de Exercício de Voto

O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos, aos Ativos de Liquidez e aos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos e aos Ativos de Liquidez objeto da Política de Investimento pelo Fundo.

O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do Fundo, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO E PODE SER ENCONTRADA NO SITE [HTTP://WWW.KINEA.COM.BR](http://www.kinea.com.br).

16.1.7. Encargos do Fundo

Além do pagamento da Taxa de Administração e da remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo, constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondências, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento e relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo pelo Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento, bem como prejuízos não cobertos por apólices de seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de

Assembleia Geral de Cotistas; (ix) taxa de custódia de ativos financeiros, títulos ou valores mobiliários do Fundo; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo; (xii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo, e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis, eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Os gastos da distribuição primária de Cotas previstos no item "iii", acima, serão pagos pelo Fundo exclusivamente com os recursos decorrentes do pagamento da taxa de ingresso/distribuição primária pelos respectivos Investidores, conforme disposto no item 7.5 e subitens 7.5.1 e 7.6.1 do Regulamento e do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014.

Caso o patrimônio líquido do Fundo se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 15 do Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no parágrafo acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo a título de resgate de suas cotas para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

16.1.8. Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas:

- (a) desinvestimento com relação a todos os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o item 4.3 do Regulamento e seu respectivo subitem, e/ou o item 4.4. do Regulamento e seu respectivo subitem;
- (b) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- (c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso a assembleia geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; ou
- (d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos Ativos e Ativos de Liquidez da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento, e (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento e demais Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão de o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, deduzido dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes, das despesas e demais exigibilidades do Fundo, pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.3.1 do Regulamento.

A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez a título de resgate das Cotas, os Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 16.5. do Regulamento, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

16.1.9. Carteira de Ativos do Fundo

Ao término do mês de setembro de 2024, o Fundo possuía, os Ativos abaixo, cuja aquisição foi realizada com os recursos captados na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Emissões de cotas do Fundo:

Nº	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO	TAXA MTM	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	19E0322333	JHSF Malls	TRUE	CDI +	1,86%	1,99%	369,3	368,2	5,2%
2	CRI	22G0282370	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	312,2	312,3	4,4%
3	CRI	22G0282332	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	281,0	281,1	3,9%
4	CRI	22G0282297	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	249,8	249,9	3,5%
5	CRI	19B0176400	Ed. BFC	OPEA	CDI +	1,40%	2,19%	231,6	227,5	3,2%
6	CRI	22G0282284	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	218,5	218,6	3,1%
7	CRI	23H1250138	Edifício O Parque	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	206,2	206,3	2,9%
8	CRI	17I0141643	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,50%	208,7	202,9	2,8%
9	CRI	17I0141606	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,50%	208,7	202,9	2,8%
10	CRI	19L0882476	Almeida Júnior	TRUE	CDI +	1,88%	4,21%	206,8	187,2	2,6%
11	CRI	22G0282145	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,19%	186,8	186,7	2,6%
12	CRI	20A0797060	Ed. Concórdia	VIRG	CDI +	2,50%	2,57%	170,3	170,2	2,4%
13	CRI	20J0812325	Edifício Luna	VIRG	CDI +	2,50%	2,50%	165,7	165,8	2,3%
14	CRI	23J2266232	Even Estoque	TRUE	CDI +	2,55%	2,55%	152,1	152,2	2,1%
15	CRI	22F1035289	Ed. Sucupira	OPEA	CDI +	2,00%	1,44%	146,2	146,5	2,1%
16	CRI	22F1195743	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,74%	2,74%	139,4	139,5	2,0%
17	CRI	22F1195716	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,92%	139,4	139,4	2,0%
18	CRI	19F0923004	São Carlos	OPEA	CDI +	1,09%	2,50%	136,6	127,4	1,8%
19	CRI	22F0658610	Shopping Uberaba	VIRG	CDI +	2,70%	2,70%	123,3	122,0	1,7%
20	CRI	22F1195714	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	3,57%	119,5	116,6	1,6%
21	CRI	22A0118041	Shopping Paralela II	VIRG	CDI +	2,80%	1,95%	110,6	114,4	1,6%
22	CRI	23I1740395	Brookfield CD Sakamoto	OPEA	CDI +	2,57%	2,19%	111,3	111,6	1,6%
23	CRI	24C1475910	Portfólio de Ed. Corporativos em São Paulo	OPEA	CDI +	2,21%	2,60%	113,9	110,3	1,5%
24	CRI	19A1316808	Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	1,40%	2,19%	107,0	105,1	1,5%
25	CRI	24E1127893	Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	2,05%	2,19%	105,1	103,9	1,5%
26	CRI	24F1645739	WT Technology Park	VIRG	CDI +	2,60%	2,60%	102,2	102,3	1,4%
27	CRI	24C1475908	Portfólio de Ed. Corporativos em São Paulo	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	102,1	102,1	1,4%
28	CRI	24D3680471	BRZ - Carteira Pro-soluta SR	TRUE	CDI +	2,40%	2,40%	100,2	100,2	1,4%
29	CRI	17F0035000	Allos	OPEA	CDI +	1,63%	2,47%	100,3	97,2	1,4%
30	CRI	16C0208472	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	1,95%	96,3	93,9	1,3%

31	CRI	24D0007013	MRV pro-soluto 297	TRUE	CDI +	2,10%	2,09%	92,4	92,4	1,3%
32	CRI	23F2335074	Shopping Cidade Jardim II	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	92,4	92,4	1,3%
33	CRI	24C1886299	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	88,2	88,2	1,2%
34	CRI	15L0736524	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	3,00%	90,7	85,1	1,2%
35	CRI	24E1127608	Ed. BFC	OPEA	CDI +	2,05%	2,19%	83,9	83,0	1,2%
36	CRI	23E2052240	CD Cajamar	TRUE	CDI +	2,70%	2,70%	73,5	73,5	1,0%
37	CRI	19H0000001	BTG Malls	VERT	CDI +	1,50%	2,36%	71,8	70,1	1,0%
38	CRI	21L0729901	Torre Almirante	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	68,1	68,2	1,0%
39	CRI	16E0707976	Allos	OPEA	CDI +	1,75%	2,60%	65,5	64,2	0,9%
40	CRI	21L0848239	Shopping Bahia	TRUE	CDI +	2,75%	2,75%	60,3	60,3	0,8%
41	CRI	16L0194496	Ed. Vivo	OPEA	CDI +	1,65%	2,55%	57,3	56,3	0,8%
42	CRI	2211289815	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	54,7	54,8	0,8%
43	CRI	24A2983450	Ed. Rochaverá	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	50,3	50,4	0,7%
44	CRI	21K1026250	Square 955	OPEA	CDI +	2,70%	2,70%	50,2	50,2	0,7%
45	CRI	17J0104526	Ed. WT Morumbi	VIRG	CDI +	1,50%	2,50%	38,1	37,4	0,5%
46	CRI	23C1842756	MRV pro-soluto 153	TRUE	CDI +	2,00%	2,00%	36,5	35,8	0,5%
47	CRI	18C0803997	Shopping Granja Vianna	VIRG	CDI +	1,85%	2,86%	36,2	34,9	0,5%
48	CRI	23C1843793	MRV pro-soluto 154	TRUE	CDI +	2,00%	2,00%	33,6	33,0	0,5%
49	CRI	20A0934859	Ed. Vera Cruz	VERT	CDI +	1,95%	2,50%	28,3	27,7	0,4%
50	CRI	19B0166684	Ed. Flamengo	OPEA	CDI +	1,40%	3,76%	28,2	27,1	0,4%
51	CRI	20B0820360	RBR Log	VIRG	CDI +	2,00%	2,00%	26,1	26,1	0,4%
52	CRI	2311554258	MRV pro-soluto 224	TRUE	CDI +	2,50%	2,49%	25,3	24,2	0,3%
53	CRI	2211289809	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	21,1	21,1	0,3%
54	CRI	15L0676664	Lojas Havan	TRUE	CDI +	2,51%	1,30%	19,6	20,0	0,3%
55	CRI	24C1693601	São Benedito - Projeto Harissa	BARI	CDI +	3,40%	3,40%	19,7	19,5	0,3%
56	CRI	2211289814	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,26%	17,1	17,1	0,2%
57	CRI	20B0817042	Ed. Corporativo Jardins	OPEA	CDI +	2,00%	2,55%	14,9	14,8	0,2%
58	CRI	2211289810	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	14,3	14,3	0,2%
59	CRI	21C0749579	Ed. Souza Aranha	OPEA	CDI +	2,75%	2,75%	10,0	10,0	0,1%
60	CRI	2211289811	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	7,1	7,1	0,1%
61	CRI	2211289813	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	6,9	6,9	0,1%
62	CRI	21L0668560	Conedi	VIRG	CDI +	2,00%	1,97%	5,3	5,3	0,1%

63	CRI	20J0894745	Ed. Haddock 347	OPEA	CDI +	2,50%	2,55%	4,7	4,7	0,1%
64	CRI	22I1289808	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	3,9	3,9	0,1%
65	CRI	22I1289816	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	3,8	3,8	0,1%
66	CRI	20I0719702	Shp. Praia de Belas	HBTS	CDI +	2,80%	2,81%	0,8	0,8	0,0%
67	CRI	14K0209085	Magazine Luíza	NOVA	IPCA +	7,29%	7,82%	19,3	19,3	0,3%
68	CRI	19L0882449	Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	8,81%	11,2	9,6	0,1%
69	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	97,80%	312,0	312,0	4,4%
70	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	451,0	451,0	6,3%
Total								7215,4	7140,5	100,0%

16.2. Prestadores de Serviço do Fundo

Breve Histórico do Administrador

O Fundo é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a operar no mercado de capitais brasileiro.

O Administrador é controlado diretamente pelo Itaú Unibanco S.A., que detém 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das cotas representativas do seu capital social e integra um dos maiores grupos na administração de fundos de investimento no País.

O Administrador oferece serviços de administração fiduciária visando a atender às necessidades de controle e acompanhamento da gestão própria ou terceirizada de seus clientes. Estes serviços compreendem a administração legal de fundos de investimento, incluindo as atividades de supervisão, monitoramento e controle da adequação dos investimentos e aplicações aos limites estabelecidos na legislação aplicável e normas e diretrizes fixadas na política de investimento.

O Administrador exerce suas atividades buscando sempre as melhores condições para os fundos de investimentos, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses do cliente, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com ele mantida.

Exerce, ou diligência para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades de administração dos ativos dos seus clientes, ressalvado o que dispuser a mesma sobre a política relativa ao exercício de direito de voto com relação a participações acionárias.

Sumário da Experiência Profissional do Administrador

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração do Administrador é a Sra. Roberta Anchieta da Silva, cuja experiência profissional consiste no seguinte:

Roberta Anchieta da Silva possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, atuando na Asset Management e na administração fiduciária do maior banco privado da América Latina, Roberta desenvolveu suas principais competências nas áreas de gestão e controle de riscos; desenvolvimento e estruturação de fundos de investimento, ETF e carteiras administradas; análise de negócios e estratégias de gestão de fundos. Iniciou sua carreira no Itaú Unibanco como Trainee da Área de Mercado de Capitais em janeiro de 2000, ocupou vários cargos, incluindo o de Analista de Produtos Asset, de julho de 2000 a setembro de 2005, de Gerente de Estruturação de Produtos Asset, de outubro de 2005 a abril de 2017, Superintendente de Administração Fiduciária, de maio de 2017 a junho

de 2022 e Diretora de Administração Fiduciária, desde julho de 2022. É bacharel em Matemática Aplicada e Computacional pela UNICAMP, possui Mestrado profissionalizante em Modelagem Matemática para Finanças pela USP e MBA em Finanças pelo IBMEC (atual INSPER). Por fim, possui atuação junto ao mercado como Coordenadora da Comissão Temática de Administração e Custódia da ANBIMA, desde maio de 2017, onde é responsável por contribuir e coordenar com o debate e a elaboração de propostas para desenvolver a atividade de administração fiduciária e de custódia de ativos, bem como para aprimorar a regulação e as boas práticas do setor. Também, é representante da entidade nas discussões deste fórum junto aos reguladores, tais como: custo de observância, aprimoramento de regras contábeis, regras de liquidez, entre outras.

Principais Atribuições do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e na regulamentação aplicável e no Regulamento: (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; (b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do Fundo ("**Cotistas**" e "**Cotas**", respectivamente,) e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e aos Ativos de Liquidez e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo; (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo; (e) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; (f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" até o término do procedimento; (g) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis; (h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (i) observar as disposições constantes do Regulamento e dos prospectos de emissão de Cotas do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (j) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; (k) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor; (l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, (m) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de ativos imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, e (n) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.

Todavia, na forma do item 1.5 do Regulamento, é vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo: a) receber depósito em conta corrente; b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável; c) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas; d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas; e) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e f) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos do Regulamento.

Breve Histórico do Gestor



Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Agosto de 2024.

O Fundo é gerido pela **Kinea Investimentos Ltda.**, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteira por meio do Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007, publicado no Diário Oficial da União de 20 de setembro de 2007, com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44.

O Gestor foi constituído em 18 de outubro de 2007 pelo Itaú Unibanco e pelos sócios executivos da Kinea, como empresa especializada na gestão de investimentos alternativos (*Hedge Funds*, *Private Equity*, Fundos de Investimento Imobiliário, FIAGRO) e transformou-se em uma plataforma independente de gestão de recursos e especializada em investimentos específicos. O Itaú Unibanco é detentor de 80% (oitenta por cento) das cotas do Gestor, sendo que as demais cotas da Kinea são detidas por sócios executivos da Kinea que atuam diretamente na gestão dos fundos. As atividades de controladoria, tecnologia e recursos humanos da Kinea estão ligadas ao Itaú Unibanco.

Até o final de agosto de 2024, a Kinea contava com mais de 200 (duzentos) colaboradores diretos, e fundos que totalizavam R\$ 132,4 bilhões de patrimônio líquido¹, conforme relação abaixo:

¹ Valor contemplando também o patrimônio líquido dos fundos dedicados à estratégia de *private equity*.

Com mais de **200 profissionais**, somos uma das maiores gestoras independentes do Brasil¹

A KINEA EM NÚMEROS



Data-base: Agosto de 2024. ¹Fonte: ranking Anbima de março de 2024.

Principais atribuições do Gestor

O Gestor tem amplos e gerais poderes para identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar ativos imobiliários que farão a composição da carteira do Fundo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, cabendo-lhe: a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida no item 4 do Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, observado o quanto disposto no item 2.4.1.1. do Regulamento; b) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 2.4.3 do Regulamento; c) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo; d) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; e) monitorar investimentos realizados pelo Fundo; f) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo, observado o quanto disposto no item 2.4.1.1. do Regulamento; g) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e h) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparo dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento.

Sem prejuízo do quanto disposto acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo Fundo, observado o quanto disposto no item 4.2.5. do Regulamento, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens imóveis do Fundo.

Além disso, nos termos do subitem 4.2.5.2 do Regulamento, a estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será exercida pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo.

Sumário da Experiência Profissional dos Sócios do Gestor

Na data deste Prospecto, as pessoas do Gestor envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão do Fundo são as seguintes:

Marcio Verri, CFA e CAIA: Marcio é sócio, fundador e CEO da Kinea Investimentos e presidente do Conselho da Kinea *Private Equity*, empresas com ativos sob gestão nas áreas de Multimercados, Imobiliários, Infraestrutura, *Private Equity*, Ações, Renda Fixa e Agro. Trabalhou 18 anos no BankBoston, onde foi vice-presidente de capital markets, responsável pelas áreas de asset-liability, management, asset management, treasury, institutional sales e produtos. Foi membro do Comitê de Ética da ANBIMA e do Comitê de Mercado da BM&F. Marcio é graduado em engenharia civil pela Universidade de São Paulo (Poli-USP). Tem especializações em Finanças pela FGV-SP, em *Private Equity* e Estratégia pela Harvard Business School e em Opções e Gestão pelo INSEAD.

Flávio Cagno, CFA e CAIA: Flávio é sócio e gestor responsável pelos fundos de CRI e CRA da Kinea e está na empresa desde maio de 2012. Antes da Kinea, trabalhou na RB Capital nas áreas de estruturação e de investimentos imobiliários residenciais, sendo responsável pela coordenação dos times de estruturação e *servicing*. Anteriormente, atuou na *Vision Brazil Investments* na área de crédito estruturado agro. Antes disso, trabalhou na Capitânia *Asset & Risk Management* e iniciou sua carreira no Escritório de Advocacia Pinheiro Neto Advogados. Flávio é administrador de empresas formado pela Fundação Getúlio Vargas (EAESP-FGV) e advogado formado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP). Possui mestrado em real estate pelo *Schack Institute of Real Estate* da *New York University* (NYU).

Danilo Lee: Danilo se juntou à equipe da Kinea em 2023 na área de Capital Solutions. Antes da Kinea, atuou por 18 anos na área de Distressed & Special Situations do Bank of America Merrill Lynch no Brasil. Danilo é graduado em Administração de Empresas pela FGV/SP.

Daniel Xavier Juc, CFA, CAIA: Daniel integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde maio de 2016. Formado em engenharia mecatrônica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

Gabriel Duarte: Gabriel integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde abril de 2020. Formado em engenharia mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

Guilherme Coutinho: Guilherme integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde abril de 2013. Antes da Kinea, atuou no Banco Itaú BBA durante seis anos como analista de crédito sênior, ingressando na instituição através do programa de trainee do Unibanco. Também passou pela consultoria Falconi (INDG). Guilherme é economista formado pela Universidade Federal de Alagoas.

José Olenski: José integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde janeiro de 2021. Formado em engenharia mecatrônica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

Luiz Saad: Luiz integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea desde janeiro de 2022. Antes da Kinea, trabalhou 4 anos no Itaú BBA como analista de crédito sênior. Anteriormente, atuou na Cyrela, na área de dívida estruturada. Luiz é engenheiro civil, formado pelo Mackenzie-SP, com MBA em Real Estate pela USP e especialização em Finanças pela FGV/SP.

Lucas Nunes Badaró: Lucas integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde maio de 2021. Lucas cursa ciências econômicas na Universidade Estadual de Campinas.

Pedro Bruder: Pedro integra a área de gestão de fundos da Kinea desde Setembro de 2016. Antes da Kinea, trabalhou por 5 anos no Bank of America Merrill Lynch nas áreas de risco e de crédito, sendo responsável pela análise e estruturação de operações no mercado local. Anteriormente, atuou no Banco HSBC e no Standard Bank, como analista de crédito sênior. Pedro é administrador de empresas, formado pela Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo (FEA-USP).

Rafael de Albuquerque Carvalho: Rafael integra a área de gestão de fundos da Kinea desde maio de 2022. Antes da Kinea, trabalhou por 15 anos no Itaú BBA, tendo ingressado na instituição pelo programa de estágio do BankBoston e como último cargo a posição de gerente de concessão de crédito para as empresas do setor imobiliário. Rafael é administrador de empresas, formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e pós-graduado em Finanças e Economia pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-EESP).

Alessandro Lopes: Alessandro iniciou na Kinea em abril de 2017, responsável pelas áreas de Riscos, Controles Internos e Compliance e Controladoria. Atuou, entre 2002 e março de 2017, na área de Administração Fiduciária do Itaú Unibanco S/A e do BankBoston, tendo sido, desde 2012, superintendente de Administração Fiduciária do Itaú Unibanco. Anteriormente, trabalhou entre 1998 e 2002 na área de Finanças do BankBoston, tendo ainda uma experiência como Auditor na PricewaterhouseCoopers entre 1994 e 1998. Alessandro possui MBA pela Boston School/Columbia University, e é graduado em Administração de Empresas e Ciências Contábeis pela Universidade Paulista.

Ricardo Sakai: Ricardo Sakai ingressou na Kinea em Outubro de 2013 fazendo parte da área de Middle Office, em Dezembro de 2020 tornou-se responsável pela área de Riscos. Em sua trajetória profissional passou por algumas instituições financeiras como Banco Safra, Itaú BBA e HSBC Bank Brazil, com atuação em Back-office de Corretora, Controle Gerencial de Tesouraria e Precificação. Ricardo é graduado em Engenharia Metalúrgica pela Escola Politécnica da USP.

Ivan Freitas Simão: Ivan integra a área de Relações com Investidores - Fundos Imobiliários da Kinea e está na empresa desde agosto de 2014. Anteriormente, atuou na área de estruturação de produtos de investimentos no banco Itaú Unibanco. Atuou também no Banco Indusval Multistock na área de gestão de fundos proprietários e na mesa de derivativos da corretora associada a instituição. Ivan é graduado em Administração de Empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP) e graduando em Economia pela mesma instituição.

Luis Filipe de Callis: Ingressou na Kinea em 2021 para atuar na equipe de RI dos fundos listados. Anteriormente teve passagem na área de Planejamento Comercial no Itaú Unibanco. Atuou também na gestão de um fundo de fundos imobiliários na Bradesco Asset Management. Por fim, teve passagem na gestão e RI da gestora Imobiliária Tellus. Luis é Graduado em Engenharia de Produção no Instituto Presbiteriano Mackenzie de São Paulo.

Artur Pereira Batista Silva: Artur integra a área de relacionamento com investidores dos fundos listados da Kinea e está na empresa desde fevereiro de 2022. Artur é discente de engenharia civil na Universidade Federal do Rio Grande do Norte, e iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

Breve Histórico do Formador de Mercado

Em julho de 2019, o Formador de Mercado, empresa do Grupo XP, criou uma mesa com profissionais especialistas e dedicados a fundos de investimento com o objetivo de aumentar a liquidez do mercado de fundos. Atualmente, é o maior formador de mercado de fundos de investimento imobiliário do Brasil, atuando para mais de 70 (setenta) fundos de investimento.

Principais Atribuições do Formador de Mercado

O Formador de Mercado foi contratado por meio do Contrato de Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes.

A contratação do Formador de Mercado tem por objeto fomentar a liquidez das cotas do Fundo, no mercado organizado da bolsa da B3, por meio da inclusão, pelo Formador de Mercado, de ofertas diárias de compra e venda de cotas, no sistema PUMA.

O Contrato de Formador de Mercado vigorará por prazo indeterminado, podendo ser resilido pelo Fundo após o prazo mínimo de vigência de 6 (seis) meses, mediante envio de comunicação escrita ao Formador de Mercado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; ou pelo Formador de Mercado, sem qualquer ônus e a qualquer tempo, mediante envio de comunicação escrita ao Fundo e à B3, respeitado o período mínimo de atuação estabelecido no Ofício Circular 109/2015-DP, ou outro que venha a substituí-lo.

Breve Histórico da Itaú Unibanco (Custodiante)

O Itaú Unibanco S.A. presta serviços no mercado de capitais brasileiro há mais de 30 (trinta) anos. O Itaú Unibanco S.A. tem conhecimento do mercado financeiro local. Atua, de modo competitivo e independente, em todos os segmentos do mercado financeiro, oferecendo um leque completo de soluções, serviços, produtos e consultoria especializada. O Itaú Unibanco obteve certificação de qualidade ISO 9001 para várias modalidades de serviços de custódia. Em âmbito internacional, tal certificação foi obtida para custódia de: (i) ativos de investidores não residentes; (ii) Recibos de Depósitos Americanos (ADRs); e (iii) fundos offshore. No âmbito doméstico, destaca-se tal certificação na prestação de serviços relacionados a: (i) custódia e controladoria para fundos de investimento em geral; e (ii) fundos estruturados (FIDC, FIP e FIs); e (iii) carteiras administradas.

Principais Atribuições do Custodiante

Nos termos da Resolução CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 31**") o serviço de custódia para investidor compreende: (a) a guarda dos valores mobiliários pelo depositário central; (b) o controle de titularidade dos valores mobiliários em estrutura de contas de depósito mantidas em nome dos investidores; (c) a imposição de restrições à prática de atos de disposição dos valores mobiliários, pelo investidor final ou por qualquer terceiro, fora do ambiente do depositário central; e (d) o tratamento das instruções de movimentação e dos eventos incidentes sobre os valores mobiliários depositados, com os correspondentes registros nas contas de depósito.

Para a prestação dos serviços o Custodiante mantém vínculos com depositários centrais para a manutenção dos valores mobiliários em contas de depósito centralizado na forma da Resolução CVM nº 31. O Custodiante também é a instituição responsável pelas atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Breve Histórico da Itaú Corretora (Escriturador)

A Itaú Corretora, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, vem oferecendo produtos e serviços de qualidade para seus clientes desde 1965 e é uma das corretoras líderes no Brasil desde a sua fundação até os dias de hoje. Atua na B3 para todos os tipos de investidores, além de ter forte atuação no mercado de *Home Broker*, com o site www.itaucorretora.com.br. A Itaú Corretora é uma das maiores corretoras do mercado, oferecendo aos seus clientes assessoria e recomendações, conveniência e comodidade. Atua para clientes pessoa física, clientes institucionais e estrangeiros, e amplo reconhecimento internacional, possui analistas premiados e com forte posição no ranking da *Institutional Investor* e extensa cobertura de 127 (cento e vinte e sete) companhias de capital aberto.

Principais Atribuições do Escriturador

Nos termos da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 33**") o serviço de escrituração compreende: (i) a abertura e manutenção, em sistemas informatizados, de livros de registro, conforme previsto na regulamentação em vigor; (ii) o registro das informações relativas à titularidade dos valores mobiliários, assim como de direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os valores mobiliários; (iii) o tratamento das instruções de movimentação recebidas do titular do valor mobiliário ou de pessoas legitimadas por contrato ou mandato; (iv) a realização dos procedimentos e registros necessários à efetivação e à aplicação aos valores mobiliários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e (v) o tratamento de eventos incidentes sobre os valores mobiliários.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Os prestadores de serviço do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do item 1.3 e seguintes do Regulamento.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no subitem 2.4.4 do Regulamento.

Nas hipóteses previstas no subitem 2.4.3 do Regulamento em que ocorra aumento da somatória das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM nº 472, a contratação ou substituição de prestadores de serviços do Fundo estará sujeita à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

16.3. Tributação

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

16.3.1. Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, 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.

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, nos termos da legislação tributária aplicável, 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).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

16.3.2. Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprido ressaltar que, conforme disposto no artigo 3º, § 1º, incisos I, II e III, da Lei nº 11.033/04, são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que (i) o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iii) os Cotistas entendidos como "pessoas físicas ligadas", conforme definido na forma da legislação aplicável, sejam, em conjunto, titulares de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Conforme previsão do Art. 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde, em regra, a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em regra, não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações das Cotas do Fundo em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do Art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no Art. 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de no mínimo, 50 cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14, conforme dispõe a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014), assim como aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada ("**Lei nº 11.727/08**"), acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("**Decreto nº 6.306/07**"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Conforme o Art. 29 e o Art. 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

ANEXOS

- ANEXO I** REGULAMENTO
- ANEXO II** ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE APROVOU A 11ª EMISSÃO
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO
- ANEXO V** MINUTA DA PROCURAÇÃO
- ANEXO VI** MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

1. ADMINISTRAÇÃO. A administração do **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 16.706.958/0001-32 (“FUNDO”) será exercida pela INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 2.528, de 29 de julho de 1993 (“ADMINISTRADOR”), ou quem venha a substituí-la.

1.1. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR. O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para administrar o FUNDO, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste regulamento (“Regulamento”):

(a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 abaixo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do ADMINISTRADOR; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das Cotas do FUNDO (respectivamente, “Cotas” e “Cotistas”) e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e Ativos de Liquidez e às operações do FUNDO; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e (v) o arquivo dos relatórios do AUDITOR e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos prestadores de serviços do FUNDO;

(c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

(d) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo FUNDO;

(e) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;

(f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” até o término do procedimento;

(g) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;

(h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

(i) observar as disposições constantes deste Regulamento e dos prospectos de emissão de Cotas do FUNDO (“Prospectos”), se houver, bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;

(j) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

(k) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do FUNDO, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor, em especial a Instrução CVM n.º 528, de 23 de outubro de 2012, que alterou a Instrução CVM n.º 472; e

(l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

1.2. VEDAÇÕES. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

(a) receber depósito em sua conta corrente;

(b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(c) contrair ou efetuar empréstimos;

(d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

(e) aplicar no exterior recursos captados no país;

(f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;

(g) vender à prestação as Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(i) observadas as hipóteses descritas no subitem 4.2.3 deste Regulamento, e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 abaixo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o FUNDO e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o FUNDO e o(s) representante(s) de Cotistas, eleito(s) nos termos do item 15.6, abaixo;

(j) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 abaixo;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação, na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização e nas hipóteses em que tais ações ou outros valores mobiliários sejam adquiridos em virtude de excussão de garantias vinculadas aos Ativos de titularidade do FUNDO;

(m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e

(n) praticar qualquer ato de liberalidade.

1.2.1. A vedação prevista na alínea "j" não impede a eventual aquisição, pelo FUNDO, nas hipóteses previstas no subitem 4.2.5 abaixo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais

anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

1.2.2. Observadas as vedações constantes do item 1.2, acima, o FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

1.2.3. Tendo em vista a rentabilidade alvo do FUNDO, bem como a possibilidade de o FUNDO adquirir Ativos e Ativos de Liquidez com diferentes índices de correção monetária, remuneração e condições de pré-pagamento, o GESTOR poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, observado o limite estabelecido na alínea "m" do item 1.2 acima.

1.3. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR. O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável, em especial nas hipóteses previstas na Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 472").

1.3.1. Na hipótese de renúncia, de descredenciamento do ADMINISTRADOR pela CVM, ou de destituição do ADMINISTRADOR em assembleia geral de Cotistas, este fica obrigado a:

(i) convocar imediatamente a assembleia geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, conforme aplicável, a qual deverá ser realizada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até que (a) com relação aos Ativos e Ativos de Liquidez, o novo administrador assumira suas funções, e (b) com relação aos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 deste Regulamento, seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes a tais bens imóveis e direitos sobre esses, a ata da assembleia geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de registro de títulos e documentos competente.

1.3.2. Na hipótese de o ADMINISTRADOR renunciar às suas funções ou ser descredenciado pela CVM, e a assembleia geral de Cotistas de que trata o inciso “i” do subitem 1.3.1 acima (a) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o ADMINISTRADOR, ou (b) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no item 15 deste Regulamento, para deliberar sobre a substituição do ADMINISTRADOR ou a liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR procederá à liquidação automática do FUNDO, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da referida assembleia geral de Cotistas.

1.3.3. Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do GESTOR, o ADMINISTRADOR deverá convocar imediatamente a assembleia geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO.

1.3.4. É facultado aos Cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da assembleia geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia geral de Cotistas de que trata o inciso “i” do subitem 1.3.1 acima ou o subitem 1.3.3 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento do ADMINISTRADOR ou do GESTOR pela CVM, conforme o caso.

1.3.5. Exclusivamente no caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, convocar a assembleia geral de Cotistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar tal liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS. O ADMINISTRADOR contratará, em nome do FUNDO, os seguintes prestadores de serviços:

2.1. CUSTODIANTE. A custódia dos Ativos e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do FUNDO será exercida pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, habilitado para essa atividade conforme Ato Declaratório CVM n.º 1.524/90 (“CUSTODIANTE” ou “ITAÚ UNIBANCO”) ou quem venha a substituí-lo, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que

formalizam a sua contratação. O ITAÚ UNIBANCO prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

2.2. ESCRITURAÇÃO DE COTAS. A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64 (“ESCRITURADOR”) prestará os serviços de escrituração de Cotas.

2.3. AUDITOR. A PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo, n.º 1.400, 9º, 10º e 13º ao 17º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.562.112/0001-20 ou quem venha a substituí-la, prestará serviços de auditoria do FUNDO (“AUDITOR”), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.4. GESTOR. A gestão da carteira do FUNDO será exercida pela KINEA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, n.º 30, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.604.187/0001-44, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM n.º 9.518 de 19 de setembro de 2007 (“GESTOR”) ou quem venha a substituí-la.

2.4.1. OBRIGAÇÕES DO GESTOR. Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR (“Contrato de Gestão”):

(a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(b) celebrar eventuais contratos e/ou realizar negócios jurídicos, bem como todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao

patrimônio e às atividades inerentes à carteira do FUNDO, exclusivamente em relação aos Ativos e Ativos de Liquidez;

(c) controlar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do FUNDO, fiscalizando e supervisionando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 2.4.3 abaixo;

(d) monitorar o desempenho do FUNDO, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do FUNDO;

(e) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do FUNDO;

(f) monitorar investimentos realizados pelo FUNDO;

(g) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO;

(h) elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO;

(i) implementar, utilizando-se dos recursos do FUNDO, benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 abaixo; e

(j) quando entender necessário, submeter à assembleia geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas do FUNDO.

2.4.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 2.4.1., alínea “b” acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo FUNDO nos termos do subitem 4.2.5. e do item 5 abaixo, compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens imóveis do FUNDO.

2.4.2. O ADMINISTRADOR confere amplos e irrestritos poderes ao GESTOR para que este adquira os Ativos listados no item 4.2 e seus subitens abaixo, conforme a Política de Investimento do FUNDO, bem como quaisquer Ativos de Liquidez nos termos previstos neste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

2.4.3. Independentemente de assembleia geral de Cotistas, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e por recomendação do GESTOR, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas,

contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do FUNDO, observado o disposto no subitem 2.4.4 abaixo.

2.4.4. Nas hipóteses previstas no subitem 2.4.3 acima em que ocorra aumento da somatória das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM n.º 472, a contratação ou substituição de prestadores de serviços do FUNDO estará sujeita à prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

2.5. DISTRIBUIDORES. A distribuição de Cotas do FUNDO será realizada pelo BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30, na qualidade de coordenador líder da distribuição (“COORDENADOR LÍDER”), sendo admitido a este subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas.

3. PÚBLICO ALVO. O FUNDO receberá recursos de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e entidades de previdência complementar, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) n.º 3.792, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do FUNDO e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTO. O FUNDO, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM n.º 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nos termos do item 4.2 e seus subitens abaixo. Adicionalmente, o FUNDO poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 4.2 abaixo, a critério do GESTOR e independentemente de deliberação

em assembleia geral de Cotistas (“Política de Investimento”).

4.1. O FUNDO visa a proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo equivalente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

4.1.1. Para fins do presente Regulamento, “Taxa DI” significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

4.1.2. A rentabilidade alvo descrita no item 4.1 acima não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para seus Cotistas.

4.2. A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM n.º 472 será realizada mediante aquisição, pelo GESTOR, dos seguintes ativos (“Ativos”), observados os critérios de elegibilidade abaixo previstos e o disposto no subitem 4.2.5 abaixo:

(a) CRI Elegíveis;

(b) LCI Elegíveis;

(c) LH Elegíveis; e

(d) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM n.º 472 com (i) rendimento pré-determinado ou rentabilidade alvo pré-determinada, e (ii) com classificação de risco, em escala nacional, “AA”, emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's.

Para fins deste item 4.2, **(a)** “CRI Elegíveis” são os CRI que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro e que tenham preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a exclusivo critério do GESTOR; **(b)** “LCI Elegíveis” são as LCI emitidas por instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, “AA”, emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e **(c)** “LH Elegíveis” são as LH emitidas por instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, “AA”, emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's.

4.2.1. O valor de aquisição dos Ativos e Ativos de Liquidez pelo FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo GESTOR, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos de Liquidez pelo FUNDO, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

4.2.1.1. O FUNDO poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos na forma da Resolução do CMN n.º 2.921, de 17 de janeiro de 2002 (“Resolução n.º 2.921”).

4.2.3. O FUNDO, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no item 10 deste Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá, sem prejuízo do disposto no item 1.2.3 acima, manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em **(a)** moeda nacional; **(b)** títulos de emissão do tesouro nacional; **(c)** operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item “b” acima, contratadas com instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a “AA”, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e **(d)** cotas de fundos de investimento referenciados em DI administrados por instituições financeiras controladas ou sob controle comum com entidades que tenham classificação de risco, em escala nacional, equivalente a “AA”, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “b” e “c” acima, desde que não seja devida em tais operações taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, exceto nas hipóteses previstas no item 7.4 abaixo (“Fundos Investidos”) (sendo os ativos mencionados nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” acima referidos em conjunto como “Ativos de Liquidez”).

4.2.3. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e entre o FUNDO e o GESTOR dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472.

4.2.3.1. Não obstante o disposto no subitem 4.2.3 acima, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro

do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO; e (ii) o COORDENADOR LÍDER e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do FUNDO.

4.2.4. O GESTOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do FUNDO em valores mobiliários, conforme previsto no item 4.9 abaixo.

4.2.5. Em que pese a Política de Investimento do FUNDO não permitir a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e estes não estarem elencados no rol de Ativos, constante do item 4.2 da Política de Investimento do FUNDO, imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderão eventualmente compor a carteira de investimento do FUNDO excepcionalmente em decorrência de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO.

4.2.5.1. Nas hipóteses excepcionais elencadas no subitem 4.2.5 acima, eventuais bens imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da sua eventual aquisição pelo FUNDO. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM n.º 472 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

4.2.5.2. A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo GESTOR, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos de Liquidez, observada

a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO.

4.3. O saldo de caixa existente no FUNDO que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério do GESTOR, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

4.3.1. Caso o GESTOR não encontre Ativos elegíveis para investimento pelo FUNDO, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o GESTOR deverá informar ao ADMINISTRADOR a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

4.4. O FUNDO terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do FUNDO para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

4.4.1. Caso o FUNDO não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o ADMINISTRADOR convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 4.3.1 acima ou ainda, a liquidação antecipada do FUNDO, na forma do item 16.1 abaixo.

4.5. O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.3 deste Regulamento.

4.6. O FUNDO não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o FUNDO possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo de Liquidez.

4.7. Caberá ao GESTOR praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do

ADMINISTRADOR com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

4.7.1. Os Ativos e/ou Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do FUNDO, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela CETIP ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do FUNDO em cotas dos Fundos Investidos.

4.8. Os Ativos e os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, disponível para consulta na página www.itaucustodia.com.br/Manual_Precificacao.pdf da rede mundial de computadores, ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para o FUNDO, observado o disposto no subitem 4.8.1 abaixo.

4.8.1. A precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez será feita pelo valor de mercado com base no manual de precificação do CUSTODIANTE. No entanto, caso o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do CUSTODIANTE, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com o CUSTODIANTE, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

4.9. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas (“Critérios de Concentração”), observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

4.9.1. No caso de investimentos em CRI Elegíveis, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá aplicar até 10% (dez

por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472.

4.9.2. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

4.9.3. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica.

5. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS. Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 acima serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e dos Cotistas, cabendo-lhe por si ou pelo GESTOR, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral de Cotistas.

5.1. No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 acima, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.1 (a) deste Regulamento quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

5.2. Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 acima, mantidos sob a propriedade fiduciária do

ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

5.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 acima ou sobre quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO.

5.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 acima, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, observada a hipótese prevista no subitem 10.4.1 deste Regulamento.

6. RISCOS. O FUNDO ESTÁ SUJEITO ÀS FLUTUAÇÕES DO MERCADO E A RISCOS QUE PODEM GERAR DEPRECIÇÃO DOS ATIVOS, DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ E PERDAS PARA OS COTISTAS.

6.1. OS ATIVOS, OS ATIVOS DE LIQUIDEZ E AS OPERAÇÕES DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS, PRINCIPALMENTE, AOS RISCOS ABAIXO IDENTIFICADOS, DEPENDENDO DOS MERCADOS EM QUE FOREM NEGOCIADOS:

(A) RISCO TRIBUTÁRIO – A LEI N.º 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DEVEM DISTRIBUIR, PELO MENOS, 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS, 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 SUJEITAM-SE À INCIDÊNCIA DO IR RETIDO NA FONTE, 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, OBSERVADAS AS NORMAS APLICÁVEIS ÀS PESSOAS JURÍDICAS, PODENDO TAL IMPOSTO SER COMPENSADO COM AQUELE RETIDO NA FONTE PELO FUNDO QUANDO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E GANHOS DE CAPITAL AOS COTISTAS.

AINDA DE ACORDO COM A LEI N.º 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, OS RENDIMENTOS E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS QUANDO DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS SÃO TRIBUTADOS NA FONTE PELA ALÍQUOTA DE 20% (VINTE POR CENTO). NÃO OBSTANTE, DE ACORDO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA LEI N.º 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, ALTERADA PELA LEI N.º 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005, HAVERÁ ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS COM RELAÇÃO AOS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA, DESDE QUE OBSERVADOS, CUMULATIVAMENTE, OS SEGUINTE REQUISITOS: (I) O COTISTA PESSOA FÍSICA SEJA TITULAR DE MENOS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO E TAIS COTAS LHE DEREM O DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTO IGUAL OU INFERIOR A 10% (DEZ POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO; (II) O FUNDO CONTE COM NO MÍNIMO 50 (CINQUENTA) COTISTAS; E (III) AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO

EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, 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.

(B) LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS - O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DAS COTAS, BEM COMO EM OBTER O REGISTRO PARA UMA OFERTA SECUNDÁRIA DE SUAS COTAS JUNTO À CVM. ALÉM DISSO, DURANTE O PERÍODO ENTRE A DATA DE DETERMINAÇÃO DO BENEFICIÁRIO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, DA DISTRIBUIÇÃO ADICIONAL DE RENDIMENTOS OU DA AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, O VALOR OBTIDO PELO COTISTA EM CASO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, PODERÁ SER AFETADO.

(C) RISCOS DE MERCADO – EXISTE O RISCO DE VARIAÇÃO NO VALOR E NA RENTABILIDADE DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA DO FUNDO, QUE PODE AUMENTAR OU DIMINUIR, DE ACORDO COM AS FLUTUAÇÕES DE PREÇOS, COTAÇÕES DE MERCADO E DOS CRITÉRIOS PARA PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ. ALÉM DISSO, PODERÁ HAVER OSCILAÇÃO NEGATIVA NO VALOR DAS COTAS

PELO FATO DO FUNDO PODER ADQUIRIR TÍTULOS QUE, ALÉM DA REMUNERAÇÃO POR UM ÍNDICE DE PREÇOS OU POR ÍNDICE DE REMUNERAÇÃO BÁSICA DOS DEPÓSITOS EM CADERNETA DE POUPANÇA LIVRE (PESSOA FÍSICA), QUE ATUALMENTE É A TAXA REFERENCIAL – TR, SÃO REMUNERADOS POR UMA TAXA DE JUROS QUE SOFRERÁ ALTERAÇÕES DE ACORDO COM O PATAMAR DAS TAXAS DE JUROS PRATICADAS PELO MERCADO PARA AS DATAS DE VENCIMENTO DESSES TÍTULOS. EM CASO DE QUEDA DO VALOR DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO PODE SER AFETADO NEGATIVAMENTE. A QUEDA DOS PREÇOS DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA PODE SER TEMPORÁRIA, NÃO EXISTINDO, NO ENTANTO, GARANTIA DE QUE NÃO SE ESTENDAM POR PERÍODOS LONGOS E/OU INDETERMINADOS.

ADICIONALMENTE, DEVIDO À POSSIBILIDADE DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA EM ATIVOS, DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO ESTABELECIDADA NESTE REGULAMENTO, HÁ UM RISCO ADICIONAL DE LIQUIDEZ DOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DOS EVENTOS PREVISTOS ACIMA, ISOLADA OU CUMULATIVAMENTE, PODE AFETAR ADVERSAMENTE O PREÇO E/OU RENDIMENTO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO. NESTES CASOS, O ADMINISTRADOR PODE SER OBRIGADO A LIQUIDAR OS ATIVOS DO FUNDO A PREÇOS DEPRECIADOS, PODENDO, COM ISSO, INFLUENCIAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS.

(D) FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES - O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DIRETA OU INDIRETAMENTE, ÀS VARIAÇÕES E CONDIÇÕES DOS MERCADOS DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, QUE SÃO AFETADOS PRINCIPALMENTE PELAS CONDIÇÕES POLÍTICAS E ECONÔMICAS NACIONAIS E INTERNACIONAIS. VARIÁVEIS EXÓGENAS, TAIS COMO A OCORRÊNCIA, NO BRASIL OU NO EXTERIOR, DE FATOS EXTRAORDINÁRIOS OU SITUAÇÕES ESPECIAIS DE MERCADO, OU, AINDA, DE EVENTOS DE NATUREZA POLÍTICA,

ECONÔMICA OU FINANCEIRA QUE MODIFIQUEM A ORDEM ATUAL E INFLUENCIEM DE FORMA RELEVANTE O MERCADO FINANCEIRO E/OU DE CAPITAIS BRASILEIRO, INCLUINDO VARIAÇÕES NAS TAXAS DE JUROS, EVENTOS DE DESVALORIZAÇÃO DA MOEDA E MUDANÇAS LEGISLATIVAS, AS QUAIS PODERÃO RESULTAR EM PERDAS PARA OS COTISTAS. NÃO SERÁ DEVIDO PELO FUNDO OU POR QUALQUER PESSOA, INCLUINDO O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O CUSTODIANTE, QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER DANO OU PREJUÍZO RESULTANTE DE QUAISQUER DE TAIS EVENTOS.

(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, O ADMINISTRADOR 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, ESTE REGULAMENTO ESTABELECE 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 – OS ATIVOS E/OU OS ATIVOS DE LIQUIDEZ A SEREM ADQUIRIDOS PELO FUNDO SÃO CONTRATADOS A TAXAS PRÉ-FIXADAS OU PÓS-FIXADAS, CONTENDO CONDIÇÕES DISTINTAS DE PRÉ-PAGAMENTO. NO ENTANTO, AS COTAS TERÃO COMO RENTABILIDADE ALVO A VARIAÇÃO DE PERCENTUAL DA TAXA DI. NÃO OBSTANTE A POSSIBILIDADE DE O FUNDO UTILIZAR INSTRUMENTOS DERIVATIVOS PARA MINIMIZAR EVENTUAIS IMPACTOS RESULTANTES DESTE DESCASAMENTO, A CONTRATAÇÃO, PELO FUNDO, DOS REFERIDOS INSTRUMENTOS DE DERIVATIVOS PODERÁ ACARRETTAR OSCILAÇÕES NEGATIVAS NO VALOR DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO SUPERIORES ÀQUELAS QUE OCORRERIAM SE TAIS INSTRUMENTOS NÃO FOSSEM UTILIZADOS. A CONTRATAÇÃO DESTE TIPO DE OPERAÇÃO NÃO DEVE SER ENTENDIDA COMO UMA GARANTIA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC DE REMUNERAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO. A CONTRATAÇÃO DE OPERAÇÕES COM DERIVATIVOS PODERÁ RESULTAR EM PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

(G) RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ - O FUNDO PODERÁ INVESTIR NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ E TAIS ATIVOS DE LIQUIDEZ, PELO FATO DE SEREM DE CURTO PRAZO E POSSUÍREM BAIXO RISCO DE CRÉDITO, PODEM AFETAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO.

ADICIONALMENTE, OS RENDIMENTOS ORIGINADOS A PARTIR DO INVESTIMENTO EM ATIVOS DE LIQUIDEZ, SERÃO TRIBUTADOS DE FORMA ANÁLOGA À TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS AUFERIDOS POR PESSOAS JURÍDICAS (TRIBUTAÇÃO REGRESSIVA DE 22,5% (VINTE E DOIS INTEIROS E CINCO DÉCIMOS POR CENTO) A 15,0% (QUINZE POR CENTO), DEPENDENDO DO PRAZO DO INVESTIMENTO) E TAL FATO PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE NA RENTABILIDADE DO FUNDO.

(H) RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS – O GESTOR E O ADMINISTRADOR DESENVOLVEM SEUS MELHORES ESFORÇOS NA SELEÇÃO, CONTROLE E ACOMPANHAMENTO DOS FUNDOS INVESTIDOS. 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 DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA - CASO O FUNDO INVISTA PREPONDERANTEMENTE EM VALORES MOBILIÁRIOS, DEVERÃO SER OBSERVADOS OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS NAS REGRAS GERAIS SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO, APLICANDO-SE AS REGRAS DE DESENQUADRAMENTO E REENQUADRAMENTO LÁ ESTABELECIDAS. O RISCO DA APLICAÇÃO NO FUNDO TERÁ ÍNTIMA RELAÇÃO COM A CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA, SENDO QUE, QUANTO MAIOR FOR A CONCENTRAÇÃO, MAIOR SERÁ A CHANCE DE O FUNDO SOFRER PERDA PATRIMONIAL.

OS RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA ENLOBAM, AINDA, NA HIPÓTESE DE INADIMPLEMENTO DO EMISSOR DO ATIVO EM QUESTÃO, O RISCO DE PERDA DE PARCELA SUBSTANCIAL OU ATÉ MESMO DA TOTALIDADE DO CAPITAL INTEGRALIZADO PELOS COTISTAS.

ADICIONALMENTE, CONFORME PREVISTO NO SUBITEM 4.9.1. ACIMA, O FUNDO PODERÁ APLICAR ATÉ 10% (DEZ POR CENTO) DO SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO POR EMISSOR, COMPREENDENDO-SE COMO EMISSOR, NO CASO DE INVESTIMENTOS EM CRI ELEGÍVEIS, O PATRIMÔNIO SEPARADO EM QUESTÃO, NÃO SE APLICANDO NESTA HIPÓTESE OS LIMITES DE CONCENTRAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO SEXTO DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 472. SENDO ASSIM, A CONCENTRAÇÃO POR PATRIMÔNIO SEPARADO ESTÁ LIMITADA AO PERCENTUAL ACIMA; TODAVIA, A CONCENTRAÇÃO POR DEVEDOR PODERÁ SER SUPERIOR ÀQUELA DETERMINADA NO SUBITEM 4.9.1. DESTE REGULAMENTO.

ADICIONALMENTE AOS CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO ACIMA PREVISTOS, NOS TERMOS DO SUBITEM 4.9.2 DESTE REGULAMENTO, O FUNDO PODERÁ DETER ATÉ 20% (VINTE POR CENTO) DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DE EMPRESAS LIGADAS AO ADMINISTRADOR OU AO GESTOR.

(J) RISCOS DO PRAZO - OS ATIVOS OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO SÃO APLICAÇÕES, PREPONDERANTEMENTE, DE MÉDIO E LONGO PRAZO, QUE POSSUEM BAIXA, OU NENHUMA, LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO E O CÁLCULO DE SEU VALOR DE FACE PARA OS FINS DA CONTABILIDADE DO FUNDO É REALIZADO VIA MARCAÇÃO A MERCADO. NESTE MESMO SENTIDO, OS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE PODERÃO SER OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO TÊM SEU VALOR CALCULADO ATRAVÉS DA MARCAÇÃO A MERCADO.

DESTA FORMA, A REALIZAÇÃO DA MARCAÇÃO A MERCADO DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ DO FUNDO, VISANDO AO CÁLCULO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DESTE, PODE CAUSAR OSCILAÇÕES NEGATIVAS NO VALOR DAS COTAS, CUJO CÁLCULO É REALIZADO MEDIANTE A DIVISÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

DO FUNDO PELA QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS ATÉ ENTÃO.

ASSIM, MESMO NAS HIPÓTESES DE OS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ NÃO SOFREREM NENHUM EVENTO DE NÃO PAGAMENTO DE JUROS E PRINCIPAL, AO LONGO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, AS COTAS DO FUNDO PODERÃO SOFRER OSCILAÇÕES NEGATIVAS DE PREÇO, O QUE PODE IMPACTAR NEGATIVAMENTE NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS PELO INVESTIDOR QUE OPTAR PELO DESINVESTIMENTO.

(K) RISCO DE CRÉDITO – OS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AO INADIMPLEMENTO DOS DEVEDORES E COBRIGADOS, DIRETOS OU INDIRETOS, DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE INTEGRAM A CARTEIRA DO FUNDO, OU PELAS CONTRAPARTES DAS OPERAÇÕES DO FUNDO ASSIM COMO À INSUFICIÊNCIA DAS GARANTIAS OUTORGADAS EM FAVOR DE TAIS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ, PODENDO OCASIONAR, CONFORME O CASO, A REDUÇÃO DE GANHOS OU MESMO PERDAS FINANCEIRAS ATÉ O VALOR DAS OPERAÇÕES CONTRATADAS.

(L) RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI - O INVESTIMENTO EM CRI INCLUI UMA SÉRIE DE RISCOS, DENTRE ESTES, O RISCO DE INADIMPLEMENTO E CONSEQUENTE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS OUTORGADAS À RESPECTIVA OPERAÇÃO E OS RISCOS INERENTES À EVENTUAL EXISTÊNCIA DE BENS IMÓVEIS NA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA FUNDO, PODENDO, NESTA HIPÓTESE, A RENTABILIDADE ALVO DO FUNDO SER AFETADA.

EM UM EVENTUAL PROCESSO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS DOS CRI, PODERÁ HAVER A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO DE CONSULTORES, DENTRE OUTROS CUSTOS, QUE DEVERÃO SER SUPOSTADOS PELO FUNDO, NA QUALIDADE DE INVESTIDOR DOS CRI. ADICIONALMENTE, A GARANTIA OUTORGADA EM FAVOR DOS CRI PODE NÃO TER VALOR SUFICIENTE PARA SUPOSTAR AS

OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS ATRELADAS A TAL CRI.

DESTA FORMA, UMA SÉRIE DE EVENTOS RELACIONADOS À EXECUÇÃO DE GARANTIAS DOS CRI PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS E A RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO NO FUNDO.

(M) RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO - SEM PREJUÍZO DO QUANTO ESTABELECIDO NESTE REGULAMENTO, NA OCORRÊNCIA DE ALGUM EVENTO QUE ENSEJE O DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO, A CVM PODERÁ DETERMINAR AO ADMINISTRADOR, SEM PREJUÍZO DAS PENALIDADES CABÍVEIS, A CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS PARA DECIDIR SOBRE UMA DAS SEGUINTE ALTERNATIVAS: (I) TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO OU DA GESTÃO DO FUNDO, OU DE AMBAS; (II) INCORPORAÇÃO A OUTRO FUNDO; OU (III) LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

A OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES PREVISTAS NOS ITENS “I” E “II” ACIMA PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS E A RENTABILIDADE DO FUNDO. POR SUA VEZ, NA OCORRÊNCIA DO EVENTO PREVISTO NO ITEM “III” ACIMA, NÃO HÁ COMO GARANTIR QUE O PREÇO DE VENDA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ DO FUNDO SERÁ FAVORÁVEL AOS COTISTAS, BEM COMO NÃO HÁ COMO ASSEGURAR QUE OS COTISTAS CONSEGUIRÃO REINVESTIR OS RECURSOS EM OUTRO INVESTIMENTO QUE POSSUA RENTABILIDADE IGUAL OU SUPERIOR ÀQUELA AUFERIDA PELO INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO.

(N) RISCO DE O FUNDO NÃO ENTRAR EM FUNCIONAMENTO – EXCLUSIVAMENTE NO ÂMBITO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO, EXISTE A POSSIBILIDADE DE O FUNDO VIR A NÃO OBTER O REGISTRO DE FUNCIONAMENTO, CASO NÃO SEJA SUBSCRITO O MONTANTE DE COTAS EQUIVALENTE AO PATRIMÔNIO INICIAL PREVISTO NO ITEM 8.2 ABAIXO. ASSIM, CASO O PATRIMÔNIO INICIAL NÃO SEJA ATINGIDO, O ADMINISTRADOR IRÁ DEVOLVER,

AOS SUBSCRITORES QUE TIVEREM INTEGRALIZADO SUAS COTAS, OS RECURSOS FINANCEIROS DECORRENTES DAS RESPECTIVAS INTEGRALIZAÇÕES E OS EVENTUAIS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES EM ATIVOS OU EM ATIVOS DE LIQUIDEZ REALIZADAS NO PERÍODO, DEDUZIDOS OS TRIBUTOS INCIDENTES, E AS DEMAIS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO, E O FUNDO SERÁ LIQUIDADADO.

(O) RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DE OFERTAS DAS COTAS - OS PROSPECTOS, CONFORME APLICÁVEL, CONTÊM E/OU CONTERÃO, QUANDO FOREM DISTRIBUÍDOS, INFORMAÇÕES ACERCA DO FUNDO, DO MERCADO IMOBILIÁRIO, DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE PODERÃO SER OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO, BEM COMO DAS PERSPECTIVAS ACERCA DO DESEMPENHO FUTURO DO FUNDO, QUE ENVOLVEM RISCOS E INCERTEZAS.

EMBORA AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DOS PROSPECTOS DE OFERTA DAS COTAS, CONFORME APLICÁVEL, TENHAM OU VENHAM A SER OBTIDAS (CONFORME O CASO) DE FONTES IDÔNEAS E CONFIÁVEIS, AS PERSPECTIVAS ACERCA DO DESEMPENHO FUTURO DO FUNDO, DO MERCADO IMOBILIÁRIO, DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE PODERÃO SER OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO, DO SEU MERCADO DE ATUAÇÃO E SITUAÇÃO MACROECONÔMICA SEJAM OU VENHAM A SER, CONFORME O CASO, BASEADAS EM CONVICÇÕES E EXPECTATIVAS RAZOÁVEIS, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O DESEMPENHO FUTURO DO FUNDO SEJA CONSISTENTE COM TAIS PERSPECTIVAS. OS EVENTOS FUTUROS PODERÃO DIFERIR SENSIVELMENTE DAS TENDÊNCIAS INDICADAS NOS PROSPECTOS, CONFORME APLICÁVEL.

(P) COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO - OS CUSTOS INCORRIDOS COM OS

PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPOSTADOS ATÉ O LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVADO O QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. O FUNDO SOMENTE PODERÁ ADOPTAR E/OU MANTER OS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS DE COBRANÇA DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ ULTRAPASSADO O LIMITE DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CASO OS TITULARES DAS COTAS APOSTEM OS VALORES ADICIONAIS NECESSÁRIOS PARA A SUA ADOÇÃO E/OU MANUTENÇÃO. DESSA FORMA, HAVENDO NECESSIDADE DE COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, OS COTISTAS PODERÃO SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS AO FUNDO, PARA ASSEGURAR A ADOÇÃO E MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A SALVAGUARDA DE SEUS INTERESSES. NENHUMA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL SERÁ INICIADA OU MANTIDA PELO ADMINISTRADOR ANTES DO RECEBIMENTO INTEGRAL DO REFERIDO APORTE E DA ASSUNÇÃO PELOS COTISTAS DO COMPROMISSO DE PROVER OS RECURSOS NECESSÁRIOS AO PAGAMENTO DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA A QUE O FUNDO VENHA A SER EVENTUALMENTE CONDENADO. O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O CUSTODIANTE E/OU QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS NECESSÁRIAS À SALVAGUARDA DE SEUS DIREITOS, GARANTIAS E PRERROGATIVAS, CASO OS COTISTAS DEIXEM DE APORTAR OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA TANTO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO.

CONSEQUENTEMENTE, 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.

(Q) O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA OU REDUÇÃO DA RENTABILIDADE - O FUNDO PODERÁ CAPTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUTURO ATRAVÉS DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS POR NECESSIDADE DE CAPITAL OU PARA AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS. NA EVENTUALIDADE DE OCORREREM NOVAS EMISSÕES, OS COTISTAS PODERÃO TER SUAS RESPECTIVAS PARTICIPAÇÕES DILUÍDAS, UMA VEZ QUE O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO CONCEDE AOS ATUAIS COTISTAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS. ADICIONALMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO PODE SER AFETADA DURANTE O PERÍODO EM QUE OS RESPECTIVOS RECURSOS DECORRENTES DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS NÃO ESTIVEREM INVESTIDOS NOS TERMOS DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

(R) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUORUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS - DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 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 QUORUM QUALIFICADO FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUORUM PARA SUA INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E NA VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODE ENSEJAR, DENTRE OUTROS PREJUÍZOS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

(S) RISCO JURÍDICO - TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÔMICO E JURÍDICO DESTA FUNDO CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR BASE 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 ADVERSAS DE MERCADO PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS COTISTAS EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA DAR EFICÁCIA AO ARCABOUÇO CONTRATUAL.

(T) RISCO DE POTENCIAL 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 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 472. NÃO OBSTANTE, QUANDO DA FORMALIZAÇÃO DE SUA ADESÃO AO REGULAMENTO, OS COTISTAS MANIFESTAM SUA CIÊNCIA QUANTO À CONTRATAÇÃO, ANTES DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, DAS SEGUINTE ENTIDADES PERTENCENTES AO MESMO CONGLOMERADO FINANCEIRO DO ADMINISTRADOR: (I) O GESTOR, PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO DO FUNDO; E (II) O COORDENADOR LÍDER E INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO. DESTA MODO, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE AS CONTRATAÇÕES ACIMA PREVISTAS NÃO CARACTERIZARÃO SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL, O

QUE PODE ACARRETAR PERDAS PATRIMONIAIS AO FUNDO E AOS COTISTAS.

(U) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO - PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A SUBSCREVER PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO, 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, OBSERVADO O PLANO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NO PROSPECTO DE CADA EMISSÃO DO FUNDO, CONFORME O CASO.

(W) NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS - A REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS NO FUNDO EXPÕE O COTISTA 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 E/OU AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS A ESSES ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ, 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.

(X) RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL - 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 CULMINARÁ NA OBRIGATORIEDADE DE OS COTISTAS APORTAREM CAPITAL NO FUNDO, CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS ASSIM DECIDA E NA FORMA PREVISTA NA REGULAMENTAÇÃO, DE FORMA QUE ESTE POSSUA RECURSOS FINANCEIROS SUFICIENTES PARA ARCAR COM SUAS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS. NÃO HÁ COMO MENSURAR O MONTANTE DE CAPITAL QUE OS COTISTAS PODEM VIR A SER OBRIGADOS A APORTAR E NÃO HÁ COMO GARANTIR QUE, APÓS A REALIZAÇÃO DE TAL APORTE, O FUNDO PASSARÁ A GERAR ALGUMA RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

(Y) RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH - 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 CRI, LCI E LH. ALTERAÇÕES FUTURAS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA PODERÃO EVENTUALMENTE REDUZIR A RENTABILIDADE DOS CRI, DAS LCI E DAS LH PARA OS SEUS DETENTORES. POR FORÇA DA LEI N.º 12.024, DE 27 DE AGOSTO DE 2009, OS RENDIMENTOS ADVINDOS DOS CRI, DAS LCI E DAS LH AUFERIDOS PELOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE ATENDAM A DETERMINADOS REQUISITOS IGUALMENTE SÃO ISENTOS DO IMPOSTO DE RENDA.

EVENTUAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA, ELIMINANDO A ISENÇÃO ACIMA REFERIDA, BEM COMO CRIANDO OU ELEVANDO ALÍQUOTAS DO IMPOSTO DE RENDA INCIDENTE SOBRE OS CRI, AS LCI E AS LH, OU AINDA A CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS APLICÁVEIS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH, PODERÃO AFETAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO.

(Z) RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS - OS CRI

PODERÃO VIR A SER NEGOCIADOS COM BASE EM REGISTRO PROVISÓRIO CONCEDIDO PELA CVM. CASO DETERMINADO REGISTRO DEFINITIVO NÃO VENHA A SER CONCEDIDO PELA CVM, A EMISSORA DE TAIS CRI DEVERÁ RESGATÁ-LOS ANTECIPADAMENTE. CASO A EMISSORA JÁ TENHA UTILIZADO OS VALORES DECORRENTES DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI, ELA PODERÁ NÃO TER DISPONIBILIDADE IMEDIATA DE RECURSOS PARA RESGATAR ANTECIPADAMENTE OS CRI.

A MEDIDA PROVISÓRIA N.º 2.158-35, DE 24 DE AGOSTO DE 2001, EM SEU ARTIGO 76, ESTABELECE QUE “AS NORMAS QUE ESTABELEÇAM A AFETAÇÃO OU A SEPARAÇÃO, A QUALQUER TÍTULO, DE PATRIMÔNIO DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA NÃO PRODUZEM EFEITOS EM RELAÇÃO AOS DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL, PREVIDENCIÁRIA OU TRABALHISTA, EM ESPECIAL QUANTO ÀS GARANTIAS E AOS PRIVILÉGIOS QUE LHE SÃO ATRIBUÍDOS”. EM SEU PARÁGRAFO ÚNICO PREVÊ, AINDA, QUE “DESTA FORMA PERMANECEM RESPONDENDO PELOS DÉBITOS ALI REFERIDOS A TOTALIDADE DOS BENS E DAS RENDAS DO SUJEITO PASSIVO, SEU ESPÓLIO OU SUA MASSA FALIDA, INCLUSIVE OS QUE TENHAM SIDO OBJETO DE SEPARAÇÃO OU AFETAÇÃO”.

APESAR DE AS COMPANHIAS SECURITIZADORAS EMISSORA DOS CRI NORMALMENTE INSTITUÍREM REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE SERVEM DE LASTRO À EMISSÃO DOS CRI E DEMAIS ATIVOS INTEGRANTES DOS RESPECTIVOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS POR MEIO DE TERMOS DE SECURITIZAÇÃO, CASO PREVALEÇA O ENTENDIMENTO PREVISTO NO DISPOSITIVO ACIMA CITADO, OS CREDORES DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL, PREVIDENCIÁRIA OU TRABALHISTA DA COMPANHIA SECURITIZADORA PODERÃO CONCORRER COM OS TITULARES DOS CRI NO RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI EM CASO DE FALÊNCIA.

PORTANTO, CASO A SECURITIZADORA NÃO HONRE SUAS OBRIGAÇÕES FISCAIS, PREVIDENCIÁRIAS OU TRABALHISTAS, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE SERVEM DE LASTRO À EMISSÃO DOS CRI E DEMAIS ATIVOS INTEGRANTES DOS RESPECTIVOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS PODERÃO VIR A SER ACESSADOS PARA A LIQUIDAÇÃO DE TAIS PASSIVOS, AFETANDO A CAPACIDADE DA SECURITIZADORA DE HONRAR SUAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DOS CRI.

(AA) RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS - OS ATIVOS PODERÃO CONTER EM SEUS DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS CLÁUSULAS DE PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. TAL SITUAÇÃO PODE ACARREAR O DESENQUADRAMENTO DA CARTEIRA DO FUNDO EM RELAÇÃO AOS CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO. NESTA HIPÓTESE, PODERÁ HAVER DIFICULDADES NA IDENTIFICAÇÃO PELO GESTOR DE ATIVOS QUE ESTEJAM DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO. DESSE MODO, O GESTOR PODERÁ NÃO CONSEGUIR REINVESTIR OS RECURSOS RECEBIDOS COM A MESMA RENTABILIDADE ALVO BUSCADA PELO FUNDO, O QUE PODE AFETAR DE FORMA NEGATIVA O PATRIMÔNIO DO FUNDO E A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NÃO SENDO DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR OU PELO CUSTODIANTE, TODAVIA, QUALQUER MULTA OU PENALIDADE, A QUALQUER TÍTULO, EM DECORRÊNCIA DESSE FATO.

(BB) RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO - O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE OFERTAS DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ SUFICIENTES OU EM CONDIÇÕES ACEITÁVEIS, A CRITÉRIO DO GESTOR, QUE ATENDAM, NO MOMENTO DA AQUISIÇÃO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OBSERVADO O PRAZO DE 2 (DOIS) ANOS PARA ENQUADRAMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS ESTABELECIDO NO ITEM 4.4 DESTE REGULAMENTO, DE MODO QUE O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADES PARA EMPREGAR SUAS

DISPONIBILIDADES DE CAIXA PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ. A AUSÊNCIA DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ ELEGÍVEIS PARA AQUISIÇÃO PELO FUNDO PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DAS COTAS, EM FUNÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ A FIM DE PROPICIAR A RENTABILIDADE ALVO DAS COTAS OU AINDA, IMPLICAR NA AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ANTECIPADA DAS COTAS, A CRITÉRIO DO GESTOR.

(CC) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE OPERAÇÕES DE MERCADO EQUIVALENTES PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DO ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO - NOS TERMOS DESTES REGULAMENTOS, O PREÇO DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS A SEREM ADQUIRIDOS PELO FUNDO PODERÁ OU NÃO SER COMPOSTO POR UM ÁGIO E/OU DESÁGIO, OBSERVADAS AS CONDIÇÕES DE MERCADO. NO ENTANTO, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE QUANDO DA AQUISIÇÃO DE DETERMINADO ATIVO EXISTAM OPERAÇÕES SEMELHANTES NO MERCADO COM BASE NAS QUAIS O GESTOR POSSA DETERMINAR O ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO. NESTE CASO, O GESTOR DEVERÁ UTILIZAR-SE DO CRITÉRIO QUE JULGAR MAIS ADEQUADO AO CASO EM QUESTÃO.

(DD) RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO - CONSIDERANDO QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO É PERMITIDO O RESGATE DE COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO. CASO OS COTISTAS DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO NO FUNDO, OS MESMOS TERÃO QUE ALIENAR SUAS COTAS EM MERCADO SECUNDÁRIO, OBSERVADO QUE OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR FALTA DE LIQUIDEZ NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DAS COTAS

(EE) RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO N.º 2.921 - O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR ATIVOS E/OU ATIVOS DE

LIQUIDEZ VINCULADOS NA FORMA DA RESOLUÇÃO N.º 2.921. O RECEBIMENTO PELO FUNDO DOS RECURSOS DEVIDOS PELOS DEVEDORES DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ VINCULADOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO N.º 2.921 ESTARÁ CONDICIONADO AO PAGAMENTO PELOS DEVEDORES/COBRIGADOS DAS OPERAÇÕES ATIVAS VINCULADAS. NESTE CASO, PORTANTO, O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, CORRERÃO O RISCO DOS DEVEDORES/COBRIGADOS DAS OPERAÇÕES ATIVAS VINCULADAS. NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO CUSTODIANTE OU DO GESTOR E/OU DE QUALQUER DAS PARTES RELACIONADAS DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELOS DEVEDORES/COBRIGADOS DAS OPERAÇÕES ATIVAS VINCULADAS.

(FF) RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR - NO ÂMBITO DA PRIMEIRA EMISSÃO DAS COTAS DO FUNDO, O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELO GESTOR, E, NAS EVENTUAIS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO O ESTUDO DE VIABILIDADE TAMBÉM PODERÁ SER ELABORADO PELO GESTOR, QUE É EMPRESA DO GRUPO DO ADMINISTRADOR, EXISTINDO, PORTANTO, RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES. O ESTUDO DE VIABILIDADE PODE NÃO TER A OBJETIVIDADE E IMPARCIALIDADE ESPERADA, O QUE PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A DECISÃO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR.

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

6.3. As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do CUSTODIANTE, do COORDENADOR LÍDER (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

7. REMUNERAÇÃO. Pela administração do FUNDO, nela compreendida as atividades do ADMINISTRADOR, do GESTOR e do ESCRITURADOR, o FUNDO pagará ao ADMINISTRADOR uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, calculado conforme item 7.3 abaixo, ou calculada sobre o valor de mercado do FUNDO, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme item 7.3.1 abaixo.

7.1. A Taxa de Administração é calculada, apropriada e paga em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

7.1.1. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

7.1.2. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional ("Dia Útil"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") nos termos deste Regulamento sejam em dias em que a BM&FBOVESPA não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a BM&FBOVESPA esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiados na BM&FBOVESPA, conforme item 8.10 abaixo.

7.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao ADMINISTRADOR, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.3. Considera-se patrimônio líquido do FUNDO a soma algébrica do disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do FUNDO precificado conforme o item 4.8 e subitem 4.8.1 acima, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do FUNDO.

7.3.1. O valor de mercado do FUNDO será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado nesse período, conforme definido na regulamentação aplicável.

7.4. Tendo em vista que o FUNDO admite a aplicação nos Fundos Investidos que também cobram taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, a Taxa de Administração prevista no item 7 contemplará quaisquer taxas de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída cobradas na realização de tais investimentos pelo FUNDO.

7.5. Quando da subscrição e integralização de Cotas do FUNDO, será devida pelos Cotistas ao FUNDO taxa de ingresso, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas no respectivo documento da oferta, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, nos termos do item 10, inciso "iii" deste Regulamento, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária de Cotas do FUNDO, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas do FUNDO na BM&FBOVESPA, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da oferta das Cotas do FUNDO, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (ii) o Patrimônio Inicial ou o montante mínimo de cada nova emissão de Cotas.

7.5.1. Os recursos captados a título de taxa de ingresso serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária indicados no item 7.5 acima. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de ingresso, tal valor reverterá em benefício do FUNDO.

7.6. Não haverá cobrança de taxa de saída ou de qualquer taxa de performance.

7.6.1. Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem cotas da nova emissão deverão arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto das novas emissões, conforme despesas constantes do

item 7.5 acima, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

8. DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, conforme item 8.4. abaixo, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

8.2. Na primeira emissão de Cotas do FUNDO, serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Patrimônio Inicial”), na data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do FUNDO (“Data de Emissão”). Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da primeira emissão de Cotas do FUNDO poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 400, de até 40.000 (quarenta mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas e de um lote suplementar, a ser emitido na forma prevista no artigo 24 da Instrução CVM n.º 400, de até 30.000 (trinta mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até 15% (quinze por cento) das Cotas inicialmente ofertadas. Ainda no âmbito da primeira emissão de Cotas do FUNDO, cada investidor poderá subscrever e integralizar, no mínimo 10 (dez) Cotas, equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), e no máximo 2.000 (duas mil) Cotas, equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), observado que em cada nova emissão de Cotas do FUNDO, os respectivos documentos da oferta deverão definir os respectivos montantes de investimento mínimo e máximo, conforme o caso.

8.2.1. A cada nova emissão de Cotas do FUNDO, a subscrição das Cotas, objeto de oferta pública de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, conforme aplicável.

8.2.1.1. O ADMINISTRADOR poderá encerrar a oferta pública de distribuição antes do prazo indicado no subitem 8.2.1, mediante a divulgação do anúncio de encerramento e desde que atingido o Patrimônio Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão.

8.2.2. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta referente a cada emissão de Cotas. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o boletim de subscrição e o termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência **(i)** do teor deste Regulamento; **(ii)** do teor do prospecto (“Prospecto”) da oferta de Cotas do FUNDO, conforme aplicável; **(iii)** dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no item 6 deste Regulamento, declarando ser investidor qualificado nos termos da regulamentação específica; **(iv)** da Política de Investimento descrita no item 4 deste Regulamento; e **(v)** da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, se for o caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

8.3. Não será permitida a subscrição parcial das Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo.

8.3.1. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do FUNDO, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, ADMINISTRADOR deverá:

(a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

(b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do FUNDO, proceder à liquidação do FUNDO, observado o disposto no item 16 abaixo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

8.3.2. A subscrição de Cotas referente a cada nova emissão será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pelo ADMINISTRADOR.

8.3.3. O FUNDO entrará em funcionamento após a subscrição integral das Cotas de sua primeira emissão correspondente ao Patrimônio Inicial e o

cumprimento dos requisitos previstos na regulamentação específica.

8.4. O FUNDO, mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas Cotas para captação de recursos adicionais, não sendo assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência nas eventuais futuras emissões de Cotas.

8.4.1. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do GESTOR, após verificado pelo ADMINISTRADOR a viabilidade operacional do procedimento, a assembleia geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas não darão direito à distribuição de rendimentos e/ou à amortização de principal.

8.4.2. O preço de emissão das novas Cotas será determinado na assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo o GESTOR submeter à referida assembleia uma sugestão sobre a forma de definição do preço de emissão das novas Cotas.

8.4.3. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

8.5. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

8.6. As Cotas referentes a cada emissão serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, não havendo a assinatura de compromissos de investimento.

8.6.1. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. Observado que, no âmbito da primeira emissão de Cotas do FUNDO, deverá ser observado o Patrimônio Inicial, as Cotas de cada emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta serão canceladas pelo ADMINISTRADOR nos termos da regulamentação em vigor.

8.7. As Cotas serão emitidas em classe única.

8.8. Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos sobre os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO.

8.9. Até que o registro de funcionamento do FUNDO previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, as importâncias recebidas na integralização de Cotas da primeira emissão do FUNDO serão aplicados (i) nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b) e (d) do subitem 4.2.2 acima e/ou (ii) em LCI Elegíveis e LH Elegíveis, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO.

8.10. 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 BM&FBOVESPA.

8.10.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

8.10.2. Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei n.º 11.196/05.

8.10.3. Para efeitos do disposto no subitem 8.10.2, não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

8.11. Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o FUNDO poderá contar com o serviço de formação de mercado (*market making*), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do FUNDO no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

9. RESGATE. Considerando que o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do FUNDO, caso em que se aplicará o disposto no item 16 abaixo.

10. ENCARGOS. Além da remuneração do ADMINISTRADOR e dos demais prestadores de serviços do FUNDO, constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e

divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do AUDITOR; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 acima e relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 acima, bem como prejuízos não cobertos por apólices de seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral de Cotistas; (ix) taxa de custódia de ativos financeiros, títulos ou valores mobiliários do FUNDO; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO; (xii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiii) honorários e despesas do(s) representante(s) de Cotistas; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e, se for o caso, o GESTOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do FUNDO, e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no

subitem 4.2.5 acima, e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do FUNDO.

10.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

10.1.1. Os encargos previstos no inciso "iii" do item 10, acima, em relação às ofertas primárias de distribuição serão arcados pelos subscritores de novas cotas, nos termos do item 7.5, acima.

10.2. O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) escrituração de Cotas; (ii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e (iii) serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO serão suportados pelo ADMINISTRADOR.

10.4. Caso o patrimônio líquido do FUNDO se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, deverá convocar assembleia geral de Cotistas, nos termos do item 15 deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO.

10.4.1. Caso a assembleia geral de Cotistas prevista no item 10.4 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO não seja suficiente para pagamento das despesas, os Cotistas serão chamados para aportar capital no FUNDO a título de resgate de suas Cotas para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.

11. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES. O ADMINISTRADOR divulgará as informações eventuais sobre o FUNDO descritas no artigo 41 da Instrução CVM n.º 472, na

periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no item 1 deste Regulamento.

11.1. As informações especificadas no item 11.2 abaixo serão remetidas pelo ADMINISTRADOR à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

11.2. O ADMINISTRADOR deve prestar as informações periódicas sobre o FUNDO, nos termos da regulamentação específica.

11.2.1. A divulgação de informações periódicas sobre o FUNDO, nos termos do item 11.2, acima, deverá ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do ADMINISTRADOR.

11.2.2. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista no subitem 11.2.1., acima, enviar as informações periódicas sobre o FUNDO à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.2.3. As informações ou documentos referidos no item 11.2. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.3. O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

11.4. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

11.4.1. Cumpre ao ADMINISTRADOR zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

11.4.2. Considera-se relevante, para os efeitos do subitem 11.4.1 acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou do ADMINISTRADOR, ou

qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

11.4.3. A divulgação das informações referidas no item 11.4. deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível os Cotistas em sua sede.

11.4.4. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista no subitem 11.4.3., acima, enviar as informações periódicas sobre o FUNDO à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.4.5. As informações ou documentos referidos no item 11.4. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. O ADMINISTRADOR 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.

12.1. A distribuição de rendimentos prevista no item 12 acima será realizada mensalmente, sempre no 9º (nono) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da BM&FBOVESPA.

12.1.1. Farão jus à distribuição de que trata o item 12.1 acima os titulares de Cotas do 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, observado o disposto no subitem 8.4.1 acima.

12.2. Nos casos previstos no subitem 4.3.1 acima, o saldo de caixa referido no item 4.3 acima poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o GESTOR deverá informar ao ADMINISTRADOR a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

12.2.1. Os valores previstos no item 12.2 acima serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos nos termos do item 12.1 acima, observados os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

12.2.2. Farão jus aos valores de que trata o item 12.2 acima os titulares de Cotas do 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.

12.3. O ADMINISTRADOR utilizará as disponibilidades do FUNDO para atender às suas exigibilidades, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos previstos neste Regulamento, e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista neste item 12.

12.4. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições.

12.5. Os pagamentos de que trata este item serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

13. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO. O GESTOR exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do FUNDO,

empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

13.1. O GESTOR, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez objeto da Política de Investimento pelo FUNDO.

13.2. O GESTOR exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do FUNDO, sendo que o GESTOR tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do FUNDO sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

14. TRIBUTAÇÃO. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FUNDO não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO emitidas. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, o ADMINISTRADOR envidará melhores esforços para que (i) os Cotistas do FUNDO não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do FUNDO; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

15. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. O ADMINISTRADOR convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do FUNDO. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência.

15.1. A convocação da assembleia geral de Cotistas, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de Cotistas.

15.1.1. O ADMINISTRADOR disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas.

15.1.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento poderão solicitar que o ADMINISTRADOR convoque assembleia geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, observado que neste caso as deliberações serão tomadas mediante consulta formal, nos termos do item 15.4 abaixo.

15.1.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

15.1.4. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirá a

declaração fornecida nos termos do subitem 15.6.1, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.1.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.1.3 acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.1.1, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.1.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

(a) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

(b) alteração do Regulamento;

(c) destituição do ADMINISTRADOR, do GESTOR e do CUSTODIANTE;

(d) escolha do substituto do ADMINISTRADOR;

(e) emissão de novas Cotas;

(f) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

(g) dissolução e liquidação do FUNDO quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

(h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;

(j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas;

(k) alteração da Taxa de Administração;

(l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472.

(m) alteração do prazo de duração do FUNDO.

15.2.1. O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do

CUSTODIANTE, do ESCRITURADOR, do AUDITOR ou do COORDENADOR LÍDER, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

15.2.1.1. As alterações referidas no subitem 15.2.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

15.3. A assembleia geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4 abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2 acima, alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (i), (k) e (l), que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o FUNDO tiver menos de 100 (cem) Cotistas. A assembleia geral de Cotistas considerar-se-á não instalada na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

15.3.1. Os percentuais de que trata o item 15.3 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

15.3.2. Somente podem votar na assembleia geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.3.3. Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do FUNDO, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do FUNDO ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto:

(a) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;

(b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;

(c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;

(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; e

(f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

15.3.4. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quoruns previstos no item 15.3 acima.

15.4. A critério do ADMINISTRADOR, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que **(i)** os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e **(ii)** as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quoruns previstos no item 15.3 acima e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.5. O ADMINISTRADOR enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das deliberações da assembleia aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

15.6. A assembleia geral poderá eleger até 3 (três) representantes de Cotistas, com o mandato unificado de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos a serem adquiridos pelo FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 acima e demais investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.6.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que **(i)** seja Cotista; **(ii)** não exerça cargo ou

função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao ADMINISTRADOR assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o FUNDO, e (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.6.2. A remuneração do(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) na forma do item 15.6, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele(s) incorrido(s) no exercício de sua(s) atividade(s) será definida pela mesma assembleia geral que o(s) elegeu ou elegeram.

15.6.3. A eleição do(s) representante(s) de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.6.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

16. LIQUIDAÇÃO. O FUNDO será liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.1. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas:

(a) desinvestimento com relação a todos os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, conforme o item 4.3 acima e seu respectivo

subitem, e/ou o item 4.4. acima e seu respectivo subitem;

(b) renúncia e não substituição do GESTOR ou do CUSTODIANTE em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;

(c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO; e

(d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos demais Ativos e Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO.

16.2. A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 deste Regulamento, e (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 4.2.5 acima e demais Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO.

16.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

16.3.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do FUNDO, deduzido das despesas e demais exigibilidades do FUNDO, pelo número de Cotas emitidas pelo FUNDO.

16.4. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.2 acima, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos

e Ativos de Liquidez do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.3.1 acima.

16.4.1. A assembleia geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

16.4.2. Na hipótese da assembleia geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez a título de resgate das Cotas, os Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

16.4.3. O ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

16.4.4. O CUSTODIANTE continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

16.5. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o AUDITOR deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

16.5.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como

quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.6. Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o item 16.5, acompanhada do relatório do AUDITOR.

17. ATOS E FATOS RELEVANTES. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados nos itens 11.1 e 11.2.1 deste Regulamento.

17.1. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos Cotistas.

18. CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.

Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais de Cotistas e procedimento de consulta formal.

19. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.

Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

20. EXERCÍCIO SOCIAL.

O exercício social do FUNDO tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

21. FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS.

Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de

conflitos relacionados a este Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a

Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em Dias Úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

São Paulo, 14 de maio de 2020

ANEXO II

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE APROVOU A 11ª EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 16.706.958/0001-32

RESUMO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 08 DE OUTUBRO DE 2024

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, CEP 04538-132, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme ato declaratório nº 2.528, de 29 de julho de 1993, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na qualidade de instituição administradora do **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.706.958/0001-32 (respectivamente, “Administrador” e “Fundo”), no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“Assembleia”), convocada conforme edital de convocação enviado pelo Administrador aos Cotistas do Fundo em 17 de setembro de 2024, posteriormente rerratificada em 25 de setembro de 2024 (“Edital de Convocação”), vêm comunicar aos Cotistas, com fundamento no *caput* do artigo 61 da parte geral, da Resolução CVM 175 (“Resolução CVM nº 175/22”) de 23 de dezembro de 2022, e artigo 37, inciso v, do Anexo III, as deliberações aprovadas na Assembleia deste Fundo, realizada em 08 de outubro de 2024:

1. aprovação da 11ª emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas”), a ser realizada no Brasil, destinada a investidores em geral, as quais serão distribuídas, após a obtenção de registro perante a CVM pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, VII, c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), observada a possibilidade de participação de outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante assinatura de termo de adesão, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“Participantes Especiais”, em conjunto com Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), com as características abaixo, com a consequente autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da presente ordem do dia, e submeter a Oferta à aprovação da CVM.

As Novas Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, nos quais ficarão bloqueadas para negociação até (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do anúncio de encerramento; e (ii) a conclusão do trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.

- 1.1. a emissão, no âmbito da Oferta, de até 19.661.816 (dezenove milhões, seiscentos e sessenta e um mil, oitocentas e dezesseis) Novas Cotas (observada a possibilidade de exercício do Lote Adicional, abaixo definido), em até 2 (duas) séries, (respectivamente, a "1ª Série" e a "2ª Série"), sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, bem como o cancelamento do saldo de Novas Cotas não colocado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, caso ocorra a distribuição parcial de, pelo menos, até 98.309 (noventa e oito mil, trezentas e nove) Novas Cotas;
- 1.2. a possibilidade de a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 4.915.454 (quatro milhões, novecentos e quinze mil, quatrocentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas ("Lote Adicional");
- 1.3. o valor de emissão das Novas Cotas, conforme sugestão do Gestor, nos termos do subitem 8.4.2 do Regulamento, será de R\$ 101,72 (cento e um reais e setenta e dois centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 10 de setembro de 2024 ("Valor da Nova Cota"), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o último dia útil do mês imediatamente anterior à data de divulgação do aviso ao mercado ou anúncio de início da Oferta (conforme aplicável e definido nos documentos da Oferta). Adicionalmente, as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, (i) na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e na data de liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Nova Cota; e (ii) no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, pelo valor a ser atualizado da seguinte forma ("Valor Atualizado da Nova Cota"): na data da 1ª (primeira) integralização de Novas Cotas, no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Nova Cota corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas;
- 1.4. observado o disposto no item 7.5 e nos subitens 7.5.1. e 7.6.1 do Regulamento do Fundo, o Valor Atualizado da Nova Cota será acrescido de uma taxa de distribuição primária equivalente ao percentual fixo de 2,00% (dois por cento), incidente sobre o Valor da Nova Cota. Os investidores que integralizarem Novas Cotas no âmbito da Oferta arcarão com os custos relativos à Oferta por meio do pagamento da taxa de ingresso/distribuição primária, sem qualquer custo adicional aos cotistas que já tenham integralizado cotas do Fundo em emissões anteriores;
- 1.5. será assegurado aos atuais cotistas do Fundo que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil (ou data posterior) da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo: (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do período de

exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do escriturador ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta;

- 1.6. o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência é de até 0,28294749489 e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- 1.7. Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma da oferta; e
- 1.8. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição do Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Novas Cotas será alocado para atendimento dos

Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada Cotista ou cessionário do Direito de Preferência durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.

Tendo em vista o voto de maioria dos cotistas presentes, restou aprovada a deliberação descrita na Assembleia deste Fundo que deliberou pela matéria constante na Ordem do Dia, acima transcrita.

Os documentos resultantes da referida assembleia poderão ser solicitados através do endereço eletrônico: assembleiadefundos@itau-unibanco.com.br.

Sendo o que nos cumpria ao momento, permanecemos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas adicionais que se façam necessárias.

São Paulo, 08 de outubro de 2024.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Kinea

ESTUDO DE VIABILIDADE

**KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

11ª (Décima Primeira) Emissão de Cotas

Outubro, 2024

ÍNDICE

OBJETIVO	3
CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA 10ª EMISSÃO	4
DENOMINAÇÃO	4
VOLUME DA OFERTA.....	4
FORMA DE CONSTITUIÇÃO	4
PRAZO DE DURAÇÃO.....	4
RENTABILIDADE ALVO	4
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E CUSTÓDIA.....	4
TAXA DE SAÍDA	4
TAXA DE PERFORMANCE	4
PÚBLICO-ALVO.....	4
VALOR UNITÁRIO DAS COTAS	4
2,00% (DOIS POR CENTO) SOBRE O VALOR DA NOVA COTA (“TAXA DE DISTRIBUIÇÃO”).	4
COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DAS COTAS	4
ADMINISTRADOR.....	5
GESTOR.....	5
CUSTODIANTE.....	5
AUDITOR INDEPENDENTE	5
FORMADOR DE MERCADO	5
PREMISSAS DO ESTUDO.....	6
METODOLOGIA.....	6
DATA BASE	6
CENÁRIO ECONÔMICO	6
POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO	6
EXPECTATIVA DE RETORNO DOS ATIVOS.....	7
DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS.....	7
HORIZONTE DE INVESTIMENTO.....	7
CUSTOS DA OFERTA.....	7
DESPESAS RECORRENTES DO VEÍCULO	8
PREMISSAS FINANCEIRAS ADICIONAIS.....	8
RESULTADO DO ESTUDO DE VIABILIDADE.....	16
CONCLUSÃO.....	18

OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade" ou simplesmente "Estudo") foi elaborado pela **Kinea Investimentos Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor" ou "Kinea") com o objetivo de analisar a viabilidade da 11ª (décima primeira) emissão de cotas do **Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CPNJ sob o nº 16.706.958/0001-32 ("11ª Emissão", "Novas Cotas" e "Fundo", respectivamente), veículo de investimento cujo objetivo é investir em empreendimentos imobiliários, na forma prevista na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), preponderantemente, assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), conforme detalhado na documentação da oferta das Novas Cotas ("Oferta") e no Regulamento, abaixo definido.

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos e dados econômicos hipotéticos delineados para o Fundo, bem como premissas baseadas em eventos macroeconômicos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época do Estudo. Assim sendo, esse Estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Kinea não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DO
FUNDO E DA 10ª EMISSÃO****Denominação**

Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Volume da Oferta

Até R\$ 1.995.477.705,84 (um bilhão e novecentos e noventa e cinco milhões e quatrocentos e setenta e sete mil e setecentos e cinco reais e oitenta e quatro centavos), não considerando as Cotas Adicionais e a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definidos), com a possibilidade de um acréscimo de até R\$ 498.869.426,46 (quatrocentos e noventa e oito milhões e oitocentos e sessenta e nove mil e quatrocentos e vinte e seis reais e quarenta e seis centavos), através do exercício do mecanismo de cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), conforme detalhados na documentação da Oferta. Para o cálculo do volume da Oferta, foi considerada o valor da cota unitária de R\$ 101,49 (cento e um reais e quarenta e nove centavos), correspondente ao valor base de emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição. Adicionalmente, será admitida a colocação parcial das Novas Cotas, observado o volume mínimo de R\$ 9.977.380,41 (nove milhões e novecentos e setenta e sete mil e trezentos e oitenta reais e quarenta e um centavos).

Forma de Constituição

Condomínio Fechado. Não é permitido o resgate de cotas.

Prazo de Duração

Indeterminado.

Rentabilidade Alvo

O Fundo visa proporcionar a seus cotistas uma rentabilidade alvo equivalente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

Taxa de Administração e Custódia

1,08% (um por cento e oito centésimos) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado das cotas, conforme o caso.

Taxa de Saída

Não há.

Taxa de Performance

Não há.

Público-alvo

Investidores em geral, conforme detalhado na documentação da Oferta.

Valor Unitário das Cotas

R\$ 101,49 (cento e um reais e quarenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.

Taxa de Distribuição

2,00% (dois por cento) sobre o valor da Nova Cota ("Taxa de Distribuição").

Coordenador Líder da Oferta das Cotas

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ nº 02.332.886/0011-78)

Coordenador da Oferta das Cotas

Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. (CNPJ nº 04.845.753/0001-59)

Administrador

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ nº 62.418.140/0001-31)

Gestor

Kinea Investimentos Ltda. (CNPJ nº 08.604.187/0001-44)

Custodiante

Itaú Unibanco S.A. (CNPJ nº 60.701.190/0001-04)

Escriturador de Cotas

Itaú Corretora de Valores S.A. (CNPJ nº 61.194.353/0001-64)

Auditor Independente

PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes. (CNPJ nº 61.562.112/0001-20)

Formador de Mercado

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ nº 02.332.886/0011-78)

PREMISSAS DO ESTUDO**Metodologia**

A metodologia aplicada na análise é baseada nas curvas de juros divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e na projeção de alocação dos Ativos feita pelo Gestor. Nesse sentido, foram projetados os spreads e cupons esperados no processo de alocação dos Ativos, investidos segundo uma curva de alocação de até 4 (quatro) meses, além das despesas recorrentes do veículo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos e Ativos de Liquidez, deduzidos dos tributos, dos encargos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas. Admite-se, ainda, que a parcela a título de principal referente ao investimento em Ativos e Ativos de Liquidez, quando recebida pelo Fundo, será retida para fins de reinvestimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas constantes deste Estudo. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento

Data Base

A data base do presente Estudo de Viabilidade é 10 de outubro de 2024.

Cenário Econômico

Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo, ou seja, não está prevista qualquer mudança significativa no cenário econômico brasileiro e nos mercados financeiro e de capitais que venha a afetar de modo substancial os Ativos ou os Ativos de Liquidez, tais como (a) alterações significativas nas taxas de juros, (b) aumento significativo da inflação, (c) eventos de desvalorização da moeda, ou (d) mudanças legislativas.

Política de Investimentos do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente, assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de CRI. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos previstos em seu regulamento ("Regulamento") e na legislação aplicável, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas ("Ativos").

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (i) moeda nacional; (ii) títulos de emissão do tesouro nacional; (ii) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no

item “ii”, acima, contratadas com instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a “AA”, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI administrados por instituições financeiras controladas ou sob controle comum com entidades que tenham classificação de risco, em escala nacional, equivalente a “AA”, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “ii” e “iii” acima, desde que não seja devida em tais operações taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, exceto nas hipóteses previstas no item 7.4 do Regulamento (“Fundos Investidos”) (sendo os ativos mencionados nas alíneas “i” a “vi” acima referidos em conjunto como “Ativos de Liquidez”).

Prazo para Investimento em Ativos

Admite-se, no presente Estudo, que o Gestor levará 4 (quatro) meses para concluir o processo de investimento em Ativos. Considera-se que, após este período, o Fundo deterá 0,50% (cinquenta centésimos por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez. Este percentual corresponde: (i) às parcelas a título de principal recebidas nos pagamentos de Ativos ainda não reinvestidas; e (ii) à liquidez mínima necessária para pagamento dos encargos e despesas do Fundo. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode ser maior no caso concreto, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo a critério exclusivo do Gestor.

Expectativa de Retorno dos Ativos

Para fins da simulação do fluxo de caixa apresentada abaixo, foi considerada a carteira de Ativos atual do fundo, somada a uma carteira hipotética de Ativos contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação e condições de pré-pagamento facultativo, segundo condições observadas pelo Gestor no mercado. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Distribuição dos Rendimentos

Conforme acima mencionado, admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos Ativos e Ativos de Liquidez serão distribuídos aos cotistas mensalmente e de forma constante. Vale ressaltar que esta premissa não necessariamente será observada na vida concreta do Fundo, uma vez que o fluxo de caixa gerado pelos Ativos e Ativos de Liquidez a serem adquiridos ainda não é conhecido.

Horizonte de Investimento

O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 10 (dez) anos ou 120 (cento e vinte) meses. Não obstante, como o Fundo possui prazo de duração indeterminado, julgamos que o veículo permanece viável mesmo que o volume base da 11ª Emissão não seja captado em sua integralidade.

Custos da Oferta

Os custos associados à estruturação do Fundo e à Oferta de suas Novas Cotas não foram considerados no Estudo de Viabilidade, uma vez que são arcados diretamente pelos

investidores através do pagamento da Taxa de Distribuição, conforme indicado na documentação da Oferta.

Despesas Recorrentes do Veículo

Estima-se que o Fundo arcará com os seguintes custos recorrentes ao longo da sua existência:

- Taxa de Administração;
- Taxa de Custódia;
- Outros Custos: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ao ano.

Premissas Financeiras Adicionais

- Volume Captado na 11ª Emissão: R\$ 1.995.477.705,84 (um bilhão e novecentos e noventa e cinco milhões e quatrocentos e setenta e sete mil e setecentos e cinco reais e oitenta e quatro centavos); e
- Rendimento Médio dos Ativos de Liquidez: 99% do CDI.

KINEA INVESTIMENTOS

Nossa história, líderes no mercado de Fundos Imobiliários



EQUIPE ESPECIALIZADA
em FUNDOS IMOBILIÁRIOS CRI



/ Análise, estruturação e monitoramento



/ Risco



/ Relacionamento com investidores



Fonte: Kinea

HISTÓRICO DA EQUIPE DE GESTÃO

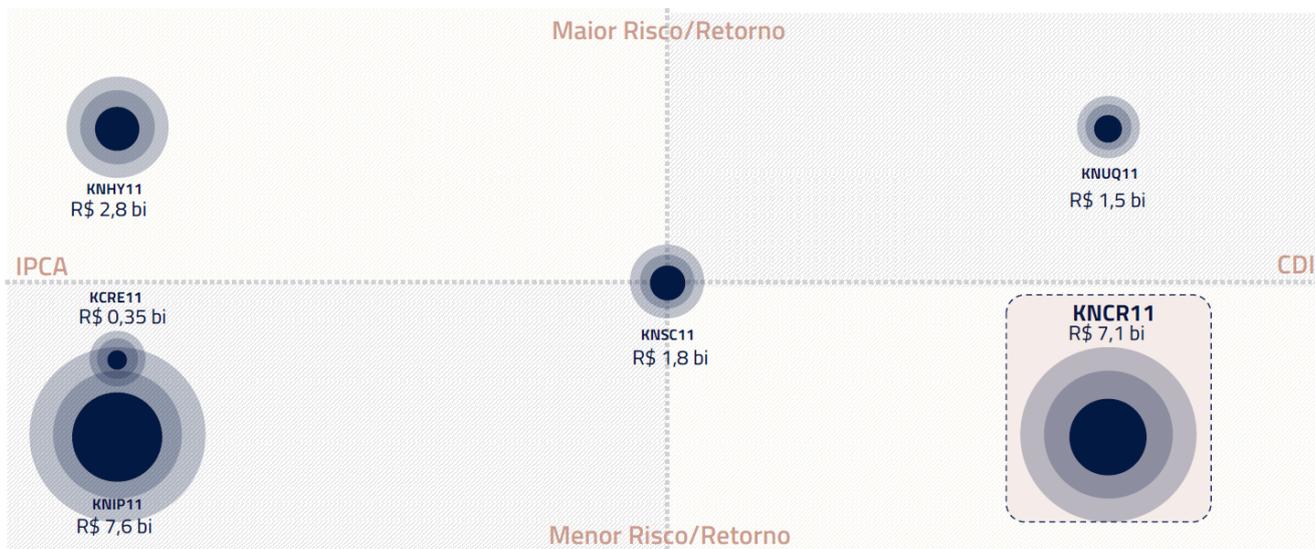


Fonte: Gestor

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Flávio Cagno		Pinheiro Neto Advogados		Capitânia Investimentos		Vision Brazil Investimentos		RB Capital																
Guilherme Coutinho						Falcozi (INDG)	Unibanco		Itaú BBA															
Daniel Juc																								
Pedro Bruder							Standard Bank		HSBC			Bank of America Merrill Lynch												
Gabriel Oliveira																								
José Olenscki																								
Lucas Badaró																								
Rafael Carvalho					Bank Boston		Itaú																	
Luiz Saad														Banif Brasil		Cyrela								
Rodrigo Reis																								
Rodrigo Castro																								
André Paz																								

POSICIONAMENTO VEÍCULOS DE CRI KINEA

Base: 07/Out/24



Fonte: Kinea

O FUNDO



O Kinea Rendimentos Imobiliários FII ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário fechado, com prazo indeterminado, dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária predominantemente pós-fixados e com baixo risco de crédito, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE APOIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: Kinea

EXEMPLOS DE OPERAÇÕES

Kinea
uma empresa Itaú

CD Sakamoto

VOLUME	REMUNERAÇÃO	PRAZO
R\$ 111,5 milhões	CDI + 2,57% a.a.	3 anos

RESUMO

A operação é baseada na alavancagem de dois galpões logísticos desenvolvidos pela Brookfield. Os ativos foram recém entregues e contam com especificações técnicas de primeira linha, além de estarem localizados próximos a Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos - SP. O CRI também conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Alienação Fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e um Fundo de Reserva.

Fonte: Relatório de Gestão Kinea



Brookfield BR12

VOLUME	REMUNERAÇÃO	PRAZO
R\$ 1.248,9 milhões	CDI + 2,15% a.a.	5 anos

RESUMO

A operação compõe uma parcela relevante do pacote de financiamento da aquisição, pela Brookfield, de um conjunto de 10 imóveis que eram detidos pela BR Properties. Os CRI contam com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas de 10 FIIs detentores dos empreendimentos (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de todos os imóveis e (iv) Fundo de Reserva. Os ativos adquiridos são de boa qualidade e com ótimas localizações, sendo que 90% do volume da aquisição corresponde a prédios AAA em SP e RJ, com destaques para o Parque da Cidade, JK Torre B e Ventura Towers.



Shopping Cidade Jardim II

VOLUME	REMUNERAÇÃO	PRAZO
R\$ 92,8 milhões	CDI + 2,50% a.a.	15 anos

RESUMO

Operação para financiar a aquisição de cotas do FII Shopping Cidade Jardim (FII CJ), por um fundo de investimento denominado JHSF Capital FOF. O FII CJ possui uma participação de 33% no Shopping Cidade Jardim, que é um ativo de excepcional desempenho operacional localizado em São Paulo. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de cotas do FII CJ, Cessão Fiduciária dos rendimentos do FII e um Fundo de Reserva.

POR QUE INVESTIR NO KNCR11 AGORA?

Kinea
uma empresa Itaú

**Selic em alta,
beneficiando
operações CDI+**

O KNCR11 é um Fundo 100% indexado ao CDI, portanto se beneficia da elevação da taxa Selic e do cenário de taxa de juros mais elevadas por mais tempo



**Fundo com Histórico
e Consolidado no
mercado**

Com 12 anos de histórico, e considerando uma captação de até R\$ 2,5bi, o KNCR poderá se tornar o maior FII listado em bolsa, oferecendo um produto único em relação ao nível de Liquidez, Diversificação de Operações e atratividade em relação a outros Fundos indexados ao CDI.



**Momento
oportunistico para
Originação de Ativos**

Com o cenário macroeconômico mais desafiador, há uma menor disponibilidade de funding para aquisições de imóveis comerciais. Tendo recursos disponíveis, o KNCR conseguirá acessar operações de qualidade e customizar as características dos financiamentos para conferir maior proteção aos CRI investidos pelo Fundo.

OPÇÕES DE INVESTIMENTO EM CDI



	KNCR11	CDB	Fundos DI	LCI/LCA
Rendimento bruto	~110% CDI	~100% CDI	~105%	~90% CDI
Imposto de Renda	Isento	22,5% a 15%	22,5% a 15% (com come-cotas)	Isento
Resgate	D+2 (em bolsa)	A partir de D+0	A partir de D+0	9 meses
Diversificação	+70 operações	Emissor único	Variável	Emissor único
Garantias	Reais	FGC	Variável	FGC

Fonte: Kinea

RETORNO HISTÓRICO DO KNCR11 VS CDI



	Ano	Últimos 12M	Últimos 36M	Desde o Início
KNCR11	11,04%	18,56%	57,43%	214,58%
CDI	8,04%	11,06%	39,71%	185,57%
CDI Líquido de IR ¹	6,83%	9,40%	33,75%	157,74%
% do CDI Líquido ¹	161,65%	197,46%	170,13%	136,04%

¹ Considerando uma tributação de 15% no CDI
Data Base: 30/09/2024

Fonte: Kinea

JURO REAL NO MAIOR PATAMAR HISTÓRICO, BENEFICIANDO O KNCR11



$$\text{JURO REAL} = (\text{CDI} - \text{IPCA})$$

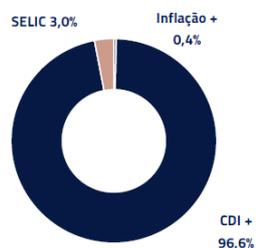
Fonte: Elaborado pela Kinea com dados do IBGE, Baicen e B3

CARTEIRA DO FUNDO ANTES DA EMISSÃO

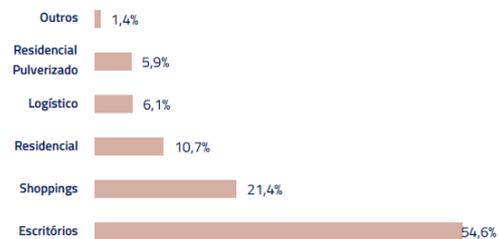


ATIVO	% ALOCADO (% do PL)	INDEXADOR	TAXA MÉDIA MTM	YIELD MÉDIO AQUISIÇÃO	PRAZO MÉDIO	DURATION
CRI	92,0%	CDI +	2,41%	2,16%	4,4	0,0
CRI	0,4%	Inflação +	7,43%	6,55%	3,2	2,2
LCI	5,9%	%CDI	98% Isento IR	98% Isento IR	-	-
Caixa	3,1%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	-	-
Total	101,3%				4,1	2,8

POR INDEXADOR



POR SETOR



Fonte: Relatório de Gestão

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

PIPELINE E CARTEIRA PÓS EMISSÃO



DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tipo	Volume (R\$ milhões)	%	Indexador	Yield (a.a.)	Segmento
CRI	330	13,2%	CDI	1,60%	Escritórios
CRI	300	12,0%	CDI	2,00%	Shopping Centers
CRI	270	10,8%	CDI	1,60%	Escritórios
CRI	250	10,0%	CDI	1,75%	Shopping Centers
CRI	200	8,0%	CDI	2,10%	Pulverizado - Sênior
CRI	200	8,0%	CDI	1,75%	Shopping Centers
CRI	125	5,0%	CDI	2,10%	Pulverizado - Sênior
CRI	100	4,0%	CDI	1,75%	Shopping Centers
CRI	75	3,0%	CDI	2,75%	Saúde
CRI	55	2,2%	CDI	2,15%	Galpões Logísticos - BTS
CRI	55	2,2%	CDI	2,15%	Galpões Logísticos - BTS
CRI	240	9,6%	CDI	1,85%	Incorporação
CRI	200	8,0%	CDI	1,75%	Pulverizado - Sênior
CRI	100	4,0%	CDI	1,75%	Galpões Logísticos
Total	2.500	100,0%	CDI	1,85%	

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES

EXPECTATIVA DE RETORNO

Retorno Próximos 12 Meses

CDI	9,5%	10,0%	10,5%	11,0%	11,5%	12,0%	12,5%
Rendimento Médio Mensal (R\$/cota) ¹	0,86	0,90	0,94	0,98	1,02	1,06	1,10
Div. Yield	10,2%	10,7%	11,1%	11,6%	12,0%	12,5%	12,9%
% do CDI	107,3%	106,6%	105,9%	105,3%	104,7%	104,1%	103,6%
% do CDI Líquido ²	126,2%	125,4%	124,6%	123,8%	123,1%	122,5%	121,9%

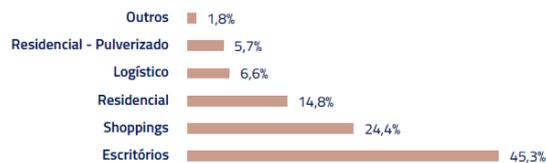
¹ Sem considerar o reinvestimento em cotas do fundo

² Considerando uma tributação de 15% no CDI

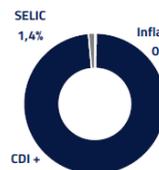
OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES

EXPOSIÇÃO APÓS EMISSÕES (% DOS ATIVOS)

POR SEGMENTO

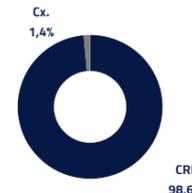


POR INDEXADOR



Tx. Média (Aquisição):
CDI + 2,07%

POR INSTRUMENTO



Fonte: Gestor



EXPECTATIVA DE RETORNO



	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
CDI	11,49%	12,28%	12,28%	12,33%	12,36%	12,37%	12,34%	12,32%	12,28%	12,23%
CDI Líquido ²	9,77%	10,44%	10,44%	10,48%	10,51%	10,51%	10,49%	10,47%	10,44%	10,40%
Cota Patrimonial	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49
Dividendos por cota anual ¹	12,04	12,80	12,81	12,85	12,88	12,88	12,86	12,84	12,80	12,75
Dividendos por cota mensal ¹	1,00	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,06
Div. Yield ¹	11,86%	12,61%	12,62%	12,66%	12,69%	12,69%	12,67%	12,65%	12,61%	12,57%
% do CDI Líquido²	121,4%	120,9%	120,8%	120,8%	120,7%	120,7%	120,7%	120,8%	120,8%	120,9%

¹ Sem considerar o reinvestimento em cotas do fundo.

² Considerando uma tributação de 15% no CDI

A rentabilidade estimada ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias.

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – FII

ESTUDO DE VIABILIDADE

RESULTADO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
CDI	11,49%	12,28%	12,28%	12,33%	12,36%	12,37%	12,34%	12,32%	12,28%	12,23%
IPCA	5,42%	5,32%	5,18%	5,25%	5,35%	5,43%	5,47%	5,48%	5,47%	5,44%
Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	9.048,09	9.048,09	9.048,09	9.048,09	9.048,09	9.048,09	9.048,09	9.048,09	9.048,09	9.048,09
Cota Emissão	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49	101,49
Dividendos	12,04	12,80	12,81	12,85	12,88	12,88	12,86	12,84	12,80	12,75
Devolução de Capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo de Caixa do cotista	12,04	12,80	12,81	12,85	12,88	12,88	12,86	12,84	12,80	12,75
Dividendos por cota mensal	1,00	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,06
Div. Yield	11,86%	12,61%	12,62%	12,66%	12,69%	12,69%	12,67%	12,65%	12,61%	12,57%
% de Alocação Final										
CRI CDI	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%
CRI IPCA	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Cotas FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Caixa	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Volume (R\$ milhões)										
CRI CDI	9.053,00	9.053,00	9.053,00	9.053,00	9.053,00	9.053,00	9.053,00	9.053,00	9.053,00	9.053,00

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII

ESTUDO DE VIABILIDADE

CRI IPCA	29,87	29,87	29,87	29,87	29,87	29,87	29,87	29,87	29,87	29,87
Cotas FII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Caixa	59,23	59,23	59,23	59,23	59,23	59,23	59,23	59,23	59,23	59,23
Total	9.142,09									
Receitas (R\$ milhões)										
CRI CDI	1.153,41	1.241,26	1.241,81	1.245,61	1.248,19	1.248,74	1.246,50	1.244,80	1.241,74	1.237,66
CRI IPCA	3,49	3,46	3,42	3,44	3,47	3,49	3,50	3,51	3,50	3,49
Cotas FII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Caixa	25,91	6,82	6,83	6,85	6,87	6,87	6,86	6,85	6,83	6,80
Receitas Totais	1.182,81	1.251,55	1.252,05	1.255,90	1.258,53	1.259,10	1.256,86	1.255,15	1.252,07	1.247,96
Despesas (R\$ milhões)										
Taxa de Adm	-90,48	-90,48	-90,48	-90,48	-90,48	-90,48	-90,48	-90,48	-90,48	-90,48
Custódia	-7,24	-7,24	-7,24	-7,24	-7,24	-7,24	-7,24	-7,24	-7,24	-7,24
Outras	-1,03	-1,08	-1,14	-1,20	-1,26	-1,33	-1,41	-1,48	-1,56	-1,65
Compromissadas Reversas	-10,84	-11,51	-11,51	-11,55	-11,58	-11,59	-11,56	-11,54	-11,51	-11,47
Despesas Totais	-109,59	-110,31	-110,37	-110,47	-110,56	-110,64	-110,69	-110,75	-110,80	-110,84
Resultado Total	1.073,21	1.141,24	1.141,68	1.145,43	1.147,97	1.148,46	1.146,17	1.144,40	1.141,27	1.137,12

CONCLUSÃO

Com base nas premissas e considerações acima elencadas, espera-se que o Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII ofereça aos seus cotistas, no longo prazo, rentabilidade líquida de impostos, sob a forma de distribuição de dividendos, **rentabilidade acima de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano**, na visão patrimonial. A conclusão ora apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada.

SÃO PAULO - SP, 10 DE OUTUBRO DE 2024.

DocuSigned by
Mário Verrri Bigoni
Assinado por: MÁRCIO VERRI BIGONI 11439484830
CPF: 11439484830
Data/Hora da Assinatura: 10/10/2024 | 07:30:25 PDT
ICP-Brasil, OU: 0000011010030345
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
ICP-Brasil
#202756C920442...

DocuSigned by
Carla Elaine Pereira Martins
Assinado por: CARLOS ALBERTO PEREIRA MARTINS 1328864880
CPF: 1328864880
Data/Hora da Assinatura: 10/10/2024 | 10:10:57 PDT
ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALIO RFB v5
ICP-Brasil
#3F1314225242C...

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

ANEXO IV

MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO DO KINEA RENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ Nº 16.706.958/0001-32**

Nome do Cotista: [.]		CPF ou CNPJ: [.]	
Endereço (nº, complemento): [.]		Cidade: [.]	Estado: [.]
Agência nº: [.]	Conta nº: [.]	Valor Total Subscrito (R\$): [.]	Data: [.]
E-mail: [.]		Telefone / Fax: [.]	

Na condição de subscritor, acima qualificado, das cotas emitidas no âmbito da 11ª Emissão do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 16.706.958/0001-32 (respectivamente, “Novas Cotas”, “Fundo” e “Oferta”), administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 (“Administrador”) e gerido pela Kinea Investimentos Ltda., com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 (“Gestor”), declaro:

1. Quanto ao Regulamento e Prospecto

Foi-me disponibilizado o Regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos (“Regulamento”) e o Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 11ª Emissão do Fundo (“Prospecto”), o qual li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os seus termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não ter nenhuma dúvida.

Tenho ciência da Política de Investimento e dos riscos dela decorrentes, dos critérios de avaliação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, da composição e diversificação da carteira de investimentos do Fundo, da Taxa de Administração devida ao Administrador, da Taxa de Distribuição, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e da solução amigável de litígios por meio de atendimento comercial, conforme descritos no Regulamento e no Prospecto, com os quais expressamente concordo.

Declaro, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento.

Tenho ciência de que todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados neste Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Termo de Adesão”) e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento. O termo “Cotas”, quando utilizado neste Termo de Adesão, refere-se à totalidade de cotas emitidas pelo Fundo, inclusive, portanto, as Novas Cotas.

2. Quanto ao Objetivo do Fundo

Tenho ciência de que o tem por objeto Fundo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulamentação aplicável.

Tenho ciência de que o objetivo do Fundo, a rentabilidade alvo, bem como os procedimentos de distribuição de rendimentos estabelecidos no Regulamento não constituem, sob qualquer hipótese, garantia ou promessa de rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou dos Coordenadores (ou dos terceiros habilitados para prestar serviços de distribuição de Cotas), consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Gestor.

3. Quanto aos riscos associados ao investimento no Fundo

Tenho ciência de que os principais riscos associados ao investimento no Fundo estão descritos no item 6 do Regulamento, não havendo garantias (i) de que o capital integralizado será remunerado conforme esperado, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do capital por mim comprometido; e (ii) do Administrador, do Gestor, do Custodiante, dos Coordenadores (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos: O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e aos riscos que podem gerar depreciação dos Ativos, dos Ativos de Liquidez e perdas para os Cotistas. Os Ativos, os

Ativos de Liquidez e as operações do fundo estão sujeitos aos riscos descritos no item 6 do Regulamento, e principalmente, aos seguintes riscos, dependendo dos mercados em que atuarem:

(A) RISCO DE CRÉDITO - OS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AO INADIMPLEMENTO DOS DEVEDORES E COBRIGADOS, DIRETOS OU INDIRETOS, DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE INTEGRAM A CARTEIRA DO FUNDO, OU PELAS CONTRAPARTES DAS OPERAÇÕES DO FUNDO ASSIM COMO À INSUFICIÊNCIA DAS GARANTIAS OUTORGADAS EM FAVOR DE TAIS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ, PODENDO OCASIONAR, CONFORME O CASO, A REDUÇÃO DE GANHOS OU MESMO PERDAS FINANCEIRAS ATÉ O VALOR DAS OPERAÇÕES CONTRATADAS.

CONSIDERANDO QUE O FUNDO INVESTIRÁ PREPONDERANTEMENTE EM CRI COM RISCO CORPORATIVO, EM QUE O RISCO DE CRÉDITO ESTÁ VINCULADO A UM OU A POUCOS DEVEDORES, OU COM RISCO PULVERIZADO, EM QUE O RISCO DE CRÉDITO PODERÁ ESTAR PULVERIZADO ENTRE UMA GRANDE QUANTIDADE DE DEVEDORES, A PERFORMANCE DOS RESPECTIVOS CRI DEPENDERÁ DA CAPACIDADE DE TAIS DEVEDORES EM REALIZAR O PAGAMENTO DAS RESPECTIVAS OBRIGAÇÕES, SENDO QUE, EM CASO DE INADIMPLEMENTO POR PARTE DE TAIS DEVEDORES, O FUNDO PODERÁ VIR A SOFRER PREJUÍZOS FINANCEIROS, QUE, CONSEQUENTEMENTE, PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO.

(B) RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO - TENDO EM VISTA QUE OS RECURSOS DO FUNDO PODERÃO SER APLICADOS EM ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ, O PREÇO DOS IMÓVEIS E DOS ATIVOS FINANCEIROS RELACIONADOS A ESTES IMÓVEIS SOFREM VARIAÇÕES EM FUNÇÃO DO COMPORTAMENTO DA ECONOMIA, SENDO AFETADO POR CONDIÇÕES ECONÔMICAS

NACIONAIS, INTERNACIONAIS E POR FATORES EXÓGENOS DIVERSOS, TAIS COMO INTERFERÊNCIAS DE AUTORIDADES GOVERNAMENTAIS E ÓRGÃOS REGULADORES NOS MERCADOS, MORATÓRIAS, ALTERAÇÕES DA POLÍTICA MONETÁRIA, PODENDO, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AOS COTISTAS. ESSES FATORES PODEM IMPLICAR DESAQUECIMENTO DE DETERMINADOS SETORES DA ECONOMIA. A REDUÇÃO DO PODER AQUISITIVO PODE TER CONSEQUÊNCIAS NEGATIVAS SOBRE O VALOR DOS IMÓVEIS, DOS ALUGUÉIS E DOS VALORES RECEBIDOS EM DECORRÊNCIA DE ARRENDAMENTO, AFETANDO OS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ ADQUIRIDOS PELO FUNDO, O QUE PODERÁ PREJUDICAR O SEU RENDIMENTO. ADICIONALMENTE, A NEGOCIAÇÃO E OS VALORES DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ PODEM SER AFETADOS PELAS REFERIDAS CONDIÇÕES E FATORES, PODENDO, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AOS COTISTAS.

(C) RISCO TRIBUTÁRIO - A LEI Nº 8.668/93, CONFORME ALTERADA PELA 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 LEI Nº 9.779/99, O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE APLICAR RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE TENHAM COMO INCORPORADOR, CONSTRUTOR OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE LIGADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO, SUJEITA-SE À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS PESSOAS JURÍDICAS PARA FINS DE INCIDÊNCIA DA TRIBUTAÇÃO CORPORATIVA CABÍVEL (IRPJ), CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO

LÍQUIDO – CSLL, CONTRIBUIÇÃO AO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL – PIS E CONTRIBUIÇÃO AO FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL - COFINS). OS RENDIMENTOS E GANHOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELO FUNDO EM APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE RENDA FIXA E RENDA VARIÁVEL SUJEITAM-SE À INCIDÊNCIA DO IR RETIDO NA FONTE DE ACORDO COM AS MESMAS NORMAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE PESSOAS JURÍDICAS, EXCETO EM RELAÇÃO AOS RENDIMENTOS DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES ÀS (A) LETRAS HIPOTECÁRIAS, (B) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, (C) LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E (D) 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.

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, § 1º, INCISOS I, II E III, DA LEI Nº 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA ("**LEI Nº 11.033/04**"), 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 SEGUINTE REQUISITOS: (I) O COTISTA PESSOA FÍSICA NÃO SEJA TITULAR DE MONTANTE IGUAL OU SUPERIOR A 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO OU AINDA AS RESPECTIVAS COTAS NÃO ATRIBUÍREM AO RESPECTIVO COTISTA DIREITOS A RENDIMENTOS SUPERIORES A 10% (DEZ POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO; (II) O FUNDO RECEBA

INVESTIMENTO DE, NO MÍNIMO, 100 (CEM) COTISTAS; (III) AS COTAS, QUANDO ADMITIDAS A NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, SEJAM NEGOCIADAS EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO; E (IV) OS COTISTAS ENTENDIDOS COMO "PESSOAS FÍSICAS LIGADAS", CONFORME DEFINIDO NA FORMA DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, SEJAM, EM CONJUNTO, TITULARES DE COTAS QUE REPRESENTEM MENOS DE 30% (TRINTA POR CENTO) DO RENDIMENTO TOTAL AUFERIDO PELO FUNDO, OU AINDA CUJAS COTAS LHEM DEREM DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTO IGUAL OU INFERIOR A 30% (TRINTA POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO. 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 OU NA SUA INTERPRETAÇÃO E APLICAÇÃO 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 PESSOAS FÍSICAS, AINDA QUE A APURAÇÃO DE RESULTADOS PELO FUNDO TENHA OCORRIDO ANTERIORMENTE À MUDANÇA NA LEGISLAÇÃO.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTES (I) DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, (II) DA EXTINÇÃO/REVOGAÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS, (III) DA MAJORAÇÃO DE ALÍQUOTAS E/OU DA BASE DE CÁLCULO DOS TRIBUTOS INCIDENTES, (IV) DE MUDANÇAS NA INTERPRETAÇÃO OU NA APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA EM VIGOR POR PARTE DOS TRIBUNAIS OU AUTORIDADES GOVERNAMENTAIS, SUJEITANDO O FUNDO E/OU SEUS COTISTAS A NOVOS RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

(D) RISCO REGULATÓRIO/JURÍDICO - TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÔMICO E JURÍDICO DESTE FUNDO CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR BASE 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 ADVERSAS DE MERCADO PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS COTISTAS EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA DAR EFICÁCIA AO ARCABOUÇO CONTRATUAL.

(E) RISCOS DE MERCADO - EXISTE O RISCO DE VARIAÇÃO NO VALOR E NA RENTABILIDADE DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA DO FUNDO, QUE PODE AUMENTAR OU DIMINUIR, DE ACORDO COM AS FLUTUAÇÕES DE PREÇOS, COTAÇÕES DE MERCADO E DOS CRITÉRIOS PARA PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ. ALÉM DISSO, PODERÁ HAVER OSCILAÇÃO NEGATIVA NO VALOR DAS COTAS PELO FATO DO FUNDO PODER ADQUIRIR TÍTULOS QUE, ALÉM DA REMUNERAÇÃO POR UM ÍNDICE DE CORREÇÃO, SÃO REMUNERADOS POR UMA TAXA DE JUROS QUE SOFRERÁ ALTERAÇÕES DE ACORDO COM O PATAMAR DAS TAXAS DE JUROS PRATICADAS PELO MERCADO PARA AS DATAS DE VENCIMENTO DESSES TÍTULOS. EM CASO DE QUEDA DO VALOR DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO PODE SER AFETADO NEGATIVAMENTE. A QUEDA DOS PREÇOS DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA PODE SER TEMPORÁRIA, NÃO EXISTINDO, NO ENTANTO, GARANTIA DE QUE NÃO SE ESTENDAM POR PERÍODOS LONGOS E/OU INDETERMINADOS.

ADICIONALMENTE, DEVIDO À POSSIBILIDADE DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA EM ATIVOS, DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO ESTABELECIDADA NO REGULAMENTO, HÁ UM RISCO ADICIONAL DE LIQUIDEZ DOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DOS EVENTOS PREVISTOS ACIMA, ISOLADA OU CUMULATIVAMENTE, PODE AFETAR ADVERSAMENTE

O PREÇO E/OU RENDIMENTO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO. NESTES CASOS, O ADMINISTRADOR PODE SER OBRIGADO A LIQUIDAR OS ATIVOS DO FUNDO A PREÇOS DEPRECIADOS, PODENDO, COM ISSO, INFLUENCIAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS.

4. Tributação

Tenho ciência do tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao Fundo, li e entendi a Seção “Informações Adicionais” do Prospecto, em especial o item relativo a Tributos, estando ciente de que o disposto em referido item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao Fundo, sem pretender exaurir os possíveis impactos fiscais inerentes à estrutura de investimento, assumindo, para esse fim, que o Fundo atenderá aos requisitos de diversificação de portfólio previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

5. Quanto aos Conflitos de Interesse

Tenho ciência que os atos que caracterizam situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do art. 18 da Instrução CVM nº 472.

Tenho ciência de que antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, o Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do art. 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472.

A contratação dos Coordenadores para realizar a distribuição pública das Cotas atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014.

6. Quanto à responsabilidade do Administrador e do Gestor

Tenho ciência de que o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuados os prejuízos resultantes, comprovadamente, de seus atos dolosos ou culposos, serão responsáveis por quaisquer prejuízos relativos aos ativos do Fundo, ou em caso de liquidação do Fundo ou resgate de Cotas.

7. Declarações do Cotista da Oferta

Ao assinar este Termo de Adesão estou afirmando que não sou clube de investimento ou regime próprio de previdência social (“RPPS”).

Tenho ciência de que poderei ser chamado para aportar capital no Fundo a título de resgate de Cotas caso, nos termos do item 10.4.1. do Regulamento, a assembleia geral de Cotistas prevista no item 10.4 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, e na hipótese de o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas.

Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, ou em qualquer outra.

Por meio da assinatura do presente Termo de Adesão, a qual poderá ser realizada por meio eletrônico, declaro que me foi disponibilizado o Regulamento e o Prospecto, os quais li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, em especial os riscos descritos no item 6 do Regulamento, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os termos, cláusulas e

condições, sobre os quais declaro não possuir nenhuma dúvida.

8. Quanto à Taxa de Administração e à Taxa de Custódia

Tenho ciência de que pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado das Cotas, conforme o caso, calculado conforme item 7.3 do Regulamento.

A Taxa de Administração é calculada, apropriada e paga em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 7.3. do Regulamento, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do Fundo.

9. Taxa de Distribuição e outras taxas

Quando da subscrição e integralização de Cotas, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Nova Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,00% (dois por cento) sobre o Valor da Nova Cota ou o Valor Atualizado da Nova Cota,

correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas, a serem pagos pelo Fundo nos termos do item 10 do Regulamento, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, a qual não integra o preço de integralização da Nova Cota, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional.

10. Foro e solução amigável de conflitos

Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de conflitos relacionados ao Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em Dias Úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

11. Quanto à divulgação das informações

Autorizo o Administrador a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo para o e-mail informado no quadro acima indicado.

ASSINATURA DO COTISTA

ANEXO V

MINUTA DA PROCURAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, [[**NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA**], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [órgão emissor], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço]] {OU} [[**NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA**], [tipo societário], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [Contrato Social / Estatuto Social]] {OU} [[**NOME DO ADMINISTRADOR/GESTOR**], na qualidade de [administrador / gestor] do fundo de investimento indicado no Anexo II, sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [Contrato Social / Estatuto Social]] (“Outorgante”), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, [**PROCURADOR PESSOA JURÍDICA**], [tipo societário], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social] com poderes específicos para, isoladamente e em nome da Outorgante:

(i) **representar** a Outorgante, enquanto cotista do **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 16.706.958/0001-32, cuja versão atual do Regulamento é de 14 de maio de 2020 (“Regulamento” e “Fundo”, respectivamente), em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR**, conforme orientação de votos abaixo, sobre:

(1) a aprovação da alteração do item 8.4., 8.4.1., 8.4.2. e 8.4.3. do Regulamento, assim como incluir os itens 8.4.4., 8.4.5. e 8.4.6., para fins da inclusão dos regramentos aplicáveis da possibilidade de emissão de novas Cotas do Fundo mediante a utilização de capital autorizado (“Capital Autorizado”) e do direito de preferência aplicável, conforme redações a seguir propostas:

“8.4. O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, 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\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira até a quarta emissão do FUNDO (“Capital Autorizado”).

8.4.1. Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia geral de Cotistas poderá deliberar sobre

novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 8.4.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

8.4.2. *Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.4 acima, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação do GESTOR, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos Cotistas do FUNDO qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.*

8.4.3. *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 de Cotistas 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, na hipótese do item 8.4 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.*

8.4.4. *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.*

8.4.5. *O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo GESTOR, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.*

8.4.6. *Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior."*

(2) a aprovação da alteração do item 15.2., "E" do Regulamento, de modo a incluir a exceção do Capital Autorizado, em razão da ordem do dia "3" acima, conforme redação a seguir proposta:

"15.2. *Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:*

(...)

(e) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;”

(3) a aprovação da alteração do fator de risco “Q” previsto no Regulamento, de modo a excluir a vedação do direito de preferência na subscrição de cotas, em razão da ordem do dia “3” acima, conforme redação a seguir proposta:

“(Q) O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA OU REDUÇÃO DA RENTABILIDADE - NO CASO DE REALIZAÇÃO DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS PELO FUNDO, O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS COTISTAS, EM EVENTUAIS EMISSÕES DE NOVAS COTAS, 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. NA EVENTUALIDADE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS, OS COTISTAS INCORRERÃO NO RISCO DE TEREM A SUA PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DO FUNDO DILUÍDA.”

(ii) votar, conforme orientação de voto abaixo;

(iii) assinar e rubricar a ata de Assembleia Geral de Cotistas e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o Outorgante estivesse presente na Assembleia Geral de Cotistas e os tivesse praticado pessoalmente; e

(iv) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (i), (ii) e (iii) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo.

Este instrumento tem validade restrita aos eventos acima referidos, bem como às suas reconvoções, suspensões ou novos procedimentos de instalação. A presente procuração poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleiadesfundos@itau-unibanco.com.br ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

São Paulo - SP, [•] de [•] de 2024.

ORIENTAÇÃO DE VOTO

Com relação à ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, o Outorgante, na qualidade de Cotista do Fundo, confere poderes específicos ao Outorgado para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

1. a aprovação da alteração do item 8.4., 8.4.1., 8.4.2. e 8.4.3. do Regulamento, assim como incluir os itens 8.4.4., 8.4.5. e 8.4.6., para fins da inclusão dos regramentos aplicáveis ao Capital Autorizado e do direito de preferência aplicável, conforme redações constantes nesta procuração.

A Favor

Contra

Absteve-se

2. a aprovação da alteração do item 15.2., "E" do Regulamento, de modo a incluir a exceção do Capital Autorizado, em razão da ordem do dia "3" acima, conforme redações constantes nesta procuração.

A Favor

Contra

Absteve-se

3. Aprovação da alteração do fator de risco "Q" previsto no Regulamento, de modo a excluir a vedação do direito de preferência na subscrição de cotas, em razão da ordem do dia "3" acima, conforme redações constantes nesta procuração.

A Favor

Contra

Absteve-se

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022 ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de Cotas do Fundo, de forma que o Outorgante se torne Cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O Outorgante declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, Cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de alterações do Regulamento; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar esta Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene.
- (C) A presente procuração é outorgada pelo Outorgante ao Outorgado, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão e/ou custódia qualificada dos ativos do Fundo.
- (D) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do Outorgado.
- (E) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo Outorgante, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleiadesfundos@itau-unibanco.com.br ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.
- (F) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas, o que ocorrer primeiro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII QUE DELIBERARÁ SOBRE A ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO PARA INCLUSÃO DE CAPITAL AUTORIZADO E DIREITO DE PREFERÊNCIA

A **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.418.140/0001-31, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.706.958/0001-32 ("Fundo") vem, por meio do presente "*Manual de Exercício de Voto*", oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral de cotistas ("Cotistas" e "Assembleia Geral de Cotistas", respectivamente), a ser realizada nos termos do item 15 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar, dentre outras matérias, sobre a alteração do Regulamento para prever o Capital Autorizado (conforme abaixo definido) e o direito de preferência aplicável, e que terá as características abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

Convocação da Assembleia Geral de Cotistas

A **Assembleia Geral de Cotistas** será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 11ª (décima primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), em dia, local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do item 15 do Regulamento.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia Geral de Cotistas (1) aprovação da alteração do item 8.4., 8.4.1., 8.4.2. e 8.4.3. do Regulamento, assim como incluir os itens 8.4.4., 8.4.5. e 8.4.6., para fins da inclusão dos regramentos aplicáveis da possibilidade de emissão de novas Cotas do Fundo mediante a utilização de capital autorizado ("Capital Autorizado") e do direito de preferência aplicável; (2) aprovação da alteração do item 15.2., "E" do Regulamento, de modo a incluir a exceção do Capital Autorizado; e (3) aprovação da alteração do fator de risco "Q" previsto no Regulamento, de modo a excluir a vedação do direito de preferência na subscrição de cotas, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

1. Aprovação da alteração do item 8.4., 8.4.1., 8.4.2. e 8.4.3. do Regulamento, assim como incluir os itens 8.4.4., 8.4.5. e 8.4.6., para fins da inclusão dos regramentos aplicáveis para novas emissões de Cotas do Fundo

mediante a utilização de capital autorizado ("Capital Autorizado") e do direito de preferência aplicável, conforme redações a seguir propostas:

“8.4. O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, 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\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira até a quarta emissão do FUNDO ("Capital Autorizado").

8.4.1. Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 8.4.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

8.4.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.4 acima, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação do GESTOR, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos Cotistas do FUNDO qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

8.4.3. 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 de Cotistas 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, na hipótese do item 8.4 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.

8.4.4. 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.

8.4.5. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo GESTOR, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

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

2. Aprovação da alteração do item 15.2., "E" do Regulamento, de modo a incluir a exceção do Capital Autorizado, em razão da ordem do dia "3" acima, conforme redação a seguir proposta:

“15.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

(...)

(e) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;"

3. Aprovação da alteração do fator de risco "Q" previsto no Regulamento, de modo a excluir a vedação do direito de preferência na subscrição de cotas, em razão da ordem do dia "3" acima, conforme redação a seguir proposta:

"(Q) O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA OU REDUÇÃO DA RENTABILIDADE - NO CASO DE REALIZAÇÃO DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS PELO FUNDO, O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS COTISTAS, EM EVENTUAIS EMISSÕES DE NOVAS COTAS, 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. NA EVENTUALIDADE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS, OS COTISTAS INCORRERÃO NO RISCO DE TEREM A SUA PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DO FUNDO DILUÍDA."

Nesse sentido, caso a alteração do Regulamento não seja aprovada, não será possível a emissão de novas cotas pelo Fundo mediante a utilização de Capital Autorizado.

Quem poderá participar da Assembleia Geral de Cotistas

Conforme disposto no subitem 15.3.2 do Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, conforme previsto no subitem 15.3.3 do Regulamento, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (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; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o subitem 15.3. do Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo

tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. A assembleia geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de um único Cotista, de modo que apenas considerar-se-á não instalada a assembleia geral de Cotistas na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

Como participar da Assembleia Geral de Cotistas

Os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas de duas formas: (i) por meio de procuração outorgada nos termos do Regulamento; ou (ii) por meio de voto eletrônico, via sistema disponibilizado pelo Administrador, nos termos do subitem 15.3.4 do Regulamento, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto.

Participação por Procuração

Nos termos do subitem 15.3.2. do Regulamento, conforme o caso, os Cotistas poderão ser representados na Assembleia Geral de Cotistas por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, inclusive por meio de procuração outorgada em resposta a pedido de procuração realizado pelo Administrador.

No sentido do subitem 15.3.2 do Regulamento, o Administrador e o Gestor disponibilizaram uma minuta de procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo investidor para a realização da Assembleia Geral de Cotistas, não sendo irrevogável e irretratável, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a referida procuração, optar por votar, em relação à matéria indicada acima (i) a favor do voto pedido pelo Administrador; ou (ii) de forma contrária ao voto pedido pelo Administrador. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Administrador e o Gestor.

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2022 ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de Cotas do Fundo, de forma que o outorgante se torne Cotista do Fundo.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para assembleiadefundos@itau-unibanco.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas, ainda que a sua participação seja para fins de manifestação de abstenção do voto, sendo certo que as matérias da ordem do dia somente serão aprovadas mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Geral de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento), das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Esclarecimentos Adicionais

Os Investidores devem estar cientes que a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia alterará o Regulamento do Fundo, de modo a prever a possibilidade de emissão de novas cotas via Capital Autorizado e o direito de preferência nas aquisições de cotas futuras.

Na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas, conforme disposto no subitem 15.1.1 do Regulamento.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132

São Paulo – SP

e-mail: assembleiadesfundos@itau-unibanco.com.br

Website: <http://www.intrag.com.br/>

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral de Cotistas estarão à disposição dos Cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador: <http://www.intrag.com.br/> (neste site clicar em “Fundos”, pesquisar por “KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” e clicar no link do Fundo. Em seguida clicar em “Documentos” e então localizar o Prospecto).

Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, e, então, buscar por “Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar os documentos da assembleia).

* * *

PROSPECTO

**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DO
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 16.706.958/0001-32

Administrado por

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.