

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.

Aos

Senhores Cotistas do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

**Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII convocada para o dia 07 de maio de 2019.**

Prezados Senhores,

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.706.958/0001-32 ("Fundo"), vem, por meio da presente, apresentar a proposta do administrador em relação às matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia"), convocada para o dia 07 de maio de 2019, às 9h, conforme ordem do dia abaixo transcrita e respectivas propostas da administração:

- a) Alteração dos itens 3 e 8.2.2. do Regulamento, no que tange ao público alvo do Fundo, atualmente restrito a investidores qualificados, conforme definido nos termos da regulamentação aplicáveis, de forma a admitir a aquisição de cotas de emissão do Fundo por investidores em geral;

**Proposta do Administrador**

Dado o atual contexto em que o Fundo se encontra, uma vez que está em funcionamento desde 2012, entende o Administrador que a ampliação do público alvo do Fundo pode fomentar um aumento na liquidez das cotas do Fundo em mercado secundário, em benefício dos cotistas do Fundo.

- b) Aprovação da possibilidade de aquisição pelo Fundo, a partir da data da eventual aprovação no âmbito da Assembleia e durante todo o prazo de vigência do Fundo, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário (desde que não estejam na carteira de investimentos de instituições ligadas ao Administrador ou à Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor"), de qualquer dos Cotistas e/ou de suas respectivas pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, Parágrafo Segundo da Instrução CVM nº 472 ("Pessoas Ligadas")), de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelas instituições ora mencionadas. O processo de seleção destas operações irá 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:

- i) Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- ii) 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);
- iii) 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;
- iv) Deverão prever *covenant* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento;
- v) Deverão contar com Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos do imóvel dado em garantia;
- vi) Para operações sem a presença de garantia real (*clean*), o prazo dos CRI estará limitado a 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.

#### **Proposta do Administrador**

A possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de ativos (em especial CRI) que sejam objeto de oferta pública de distribuição coordenada por pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor permite ao Fundo a realização de Investimentos em um rol maior de ativos disponíveis no mercado primário, garantindo, potencialmente, um enquadramento adequado dos recursos captados no âmbito das ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo e dos recursos existentes em caixa.

- c) Nos termos do §4º do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08, a manutenção da forma de cobrança da Taxa de Administração devida pelo Fundo, de modo que esta continue sendo calculada com base no patrimônio líquido do Fundo;

#### **Proposta do Administrador**

Nos termos do §4º do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08, é facultado à Assembleia Geral de Cotistas estabelecer método alternativo de cobrança da Taxa de Administração, ainda que o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado. Neste sentido, entende o Administrador que a manutenção da cobrança da Taxa de Administração com base no valor do patrimônio líquido do Fundo resulta em não se alterar as bases sobre as quais tal despesa é calculada e cobrada do Fundo. Adicionalmente, considerando que historicamente o valor de mercado das cotas do Fundo é superior ao valor patrimonial das mesmas, a cobrança com base no valor de mercado das cotas potencialmente implicaria em uma despesa adicional ao Fundo.

- d) Autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

**Proposta do Administrador**

Caso aprovadas as matérias constantes da Ordem do Dia, entende o Administrador que tais deliberações implicam em potenciais benefícios ao Fundo e a seus cotistas.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

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