

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA
8ª (OITAVA) EMISSÃO DO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII

KNRI11

VALOR INICIAL

R\$ 914.994.679,30

(novecentos e quatorze milhões, novecentos e
noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e nove
reais e trinta centavos)

Kinea

uma empresa 

 **Itaú** BBA

COORDENADOR LÍDER



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS
PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO**

DISCLAIMER

Este material publicitário foi preparado pela **Kinea Investimentos Ltda.**, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), em conjunto com o **Banco Itaú BBA S.A.**, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição pública de cotas da 8ª (oitava) emissão do **Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII** ("Material Publicitário", "Oferta", "Cotas da 8ª Emissão" e "Fundo", respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). As Cotas da 8ª Emissão, serão distribuídas pelo Coordenador Líder. É proibida qualquer reprodução ou distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio do Gestor e das demais instituições participantes da Oferta.

O presente Material Publicitário não constitui recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas da 8ª Emissão é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas da 8ª Emissão, objeto da Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, no prospecto da Oferta ("Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco", bem como o regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas da 8ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas da 8ª Emissão e não devem substituir a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material Publicitário, no Regulamento e/ou no Prospecto, conforme o caso.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E O REGULAMENTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS QUANTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Este Material Publicitário é exclusivamente baseado nas informações disponibilizadas pelo Gestor até a data da disponibilização do Prospecto. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, o Coordenador Líder não tem ou terá qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

DISCLAIMER

Outros termos e expressões contidos neste Material Publicitário que não tenham sido definidos neste *disclaimer* terão o significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme o caso.

O Gestor e o Coordenador Líder, assim como seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas da 8ª Emissão e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

O Prospecto está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Gestor, da **Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), do Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Esta apresentação contém declarações sobre eventos futuros que não são dados históricos. Essas considerações sobre eventos futuros incluem declarações, expressas ou implícitas, relativas às expectativas, estimativas, projeções, opiniões e crenças atuais do Gestor, assim como as premissas nas quais essas declarações se baseiam. Palavras como “acredita”, “espera”, “esforça”, “antecipa”, “pretende”, “planeja”, “estima”, “projeta”, “deveria” e “objetiva” e variações de tais palavras e palavras similares também identificam considerações sobre eventos futuros. Tais considerações se referem a eventos futuros e envolvem uma série de riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores, incluindo os que estão descritos neste Material Publicitário e, conseqüentemente, os resultados reais podem diferir substancialmente e nenhuma garantia é dada no sentido de que o Fundo irá atingir os retornos pretendidos para seus investimentos.

Além disso, não pode haver garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que os fundos auferirão retornos semelhantes sobre tais investimentos.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

DISCLAIMER

O destinatário deve conduzir as suas próprias investigações e avaliações acerca das informações ora fornecidas. O destinatário deve consultar o seu próprio advogado, consultor de negócios e assessor tributário quanto aos aspectos jurídicos, comerciais, fiscais e afins relacionadas às informações contidas neste Material Publicitário. O destinatário é advertido a não confiar indevidamente em quaisquer considerações acerca de eventos futuros ou exemplos incluídos aqui. O Fundo não assume qualquer obrigação de atualizar considerações acerca de eventos futuros em decorrência de novas informações, eventos subsequentes ou quaisquer outras circunstâncias. Tais considerações referem-se unicamente à data em que foram originalmente feitas.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E O PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (“FGC”). A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRA QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO. FUNDOS DE INVESTIMENTOS NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FGC.

OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM EM 20 DE MARÇO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/086. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS DA 8ª EMISSÃO. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 8ª EMISSÃO.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE DESDE 30 DE NOVEMBRO DE 2023.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

Kinea

uma empresa **Itaú**

SUMÁRIO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

▪ A KINEA	6
▪ KINEA FUNDOS IMOBILIÁRIOS	8
▪ OPORTUNIDADE	15
▪ ALOCAÇÃO DOS RECURSOS	19
▪ A OFERTA	21
▪ MOMENTO DE MERCADO	24
▪ MERCADO DE ESCRITÓRIOS	27
▪ MERCADO DE LOGÍSTICA	33
▪ FATORES DE RISCO	38
▪ DISCLAIMERS FINAIS	52

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

A Kinea

Kinea

uma empresa 

KINEA INVESTIMENTOS

Nossa história, líderes no mercado de Fundos Imobiliários



Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: fev/24

A Kinea em números



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

Kinea Fundos Imobiliários

Kinea

uma empresa 

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Kinea Investimentos



KNIP11, KNCR11 E KNRI11 OCUPAM A **1ª, A 2ª E A 4ª POSIÇÕES** EM VALOR DE MERCADO NA BOLSA



OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS SOB NOSSA GESTÃO POSSUEM MAIS DE **700.000** INVESTIDORES



NOSSOS PORTFÓLIOS SÃO COMPOSTOS POR **R\$ 5,9 BILHÕES** DIVIDIDOS EM **884.839 M²** DE LAJES E GALPÕES LOGÍSTICOS, **R\$ 4,0 BILHÕES** EM VGV DE EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS E **R\$ 18,4 BILHÕES** EM CRI



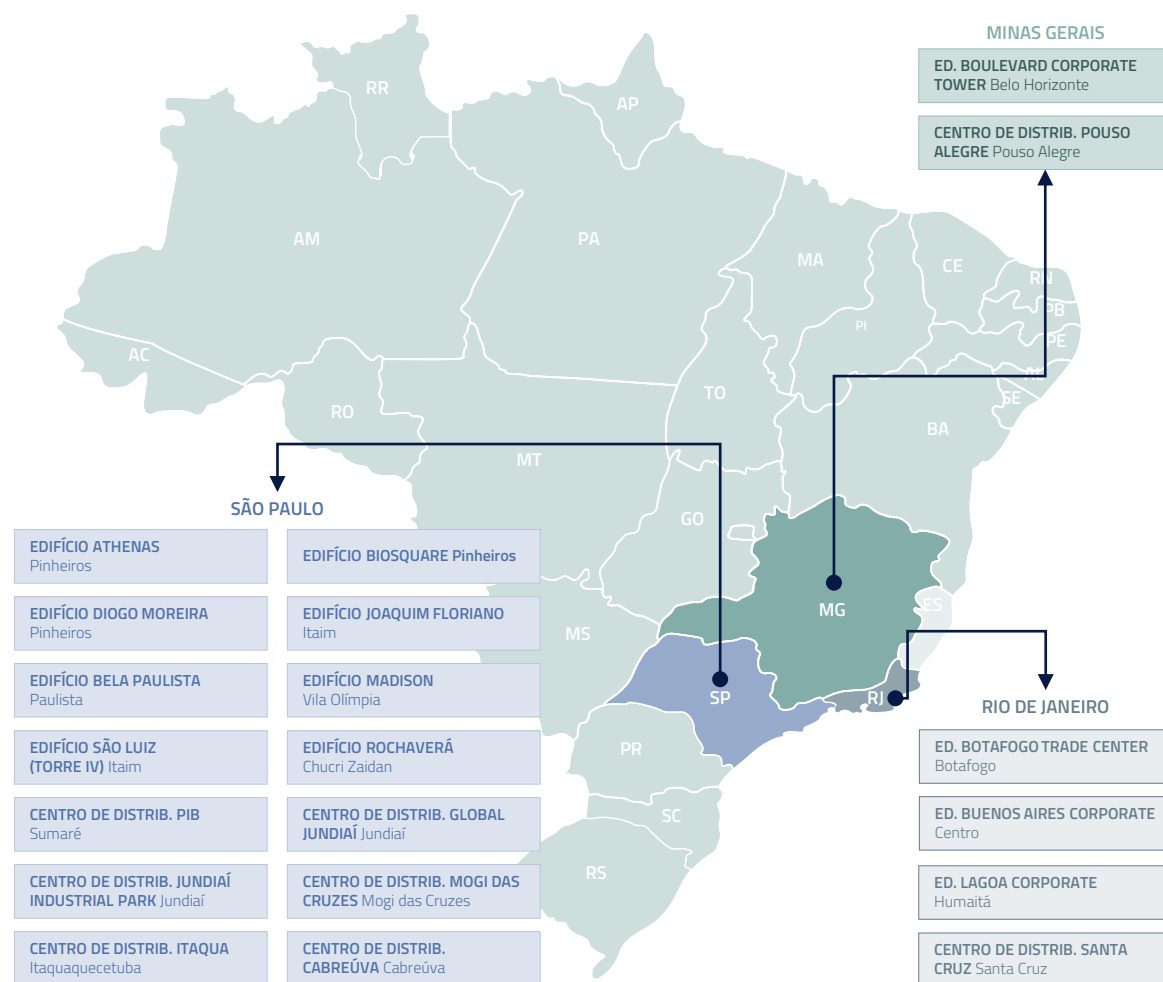
EQUIPE COM LONGA EXPERIÊNCIA EM REAL ESTATE E ANÁLISE DE CRÉDITO. FORMADA POR **45** PROFISSIONAIS, SUBDIVIDIDOS POR ESTRATÉGIA E **100% DEDICADAS A CADA PORTFÓLIO**

Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Fev/24

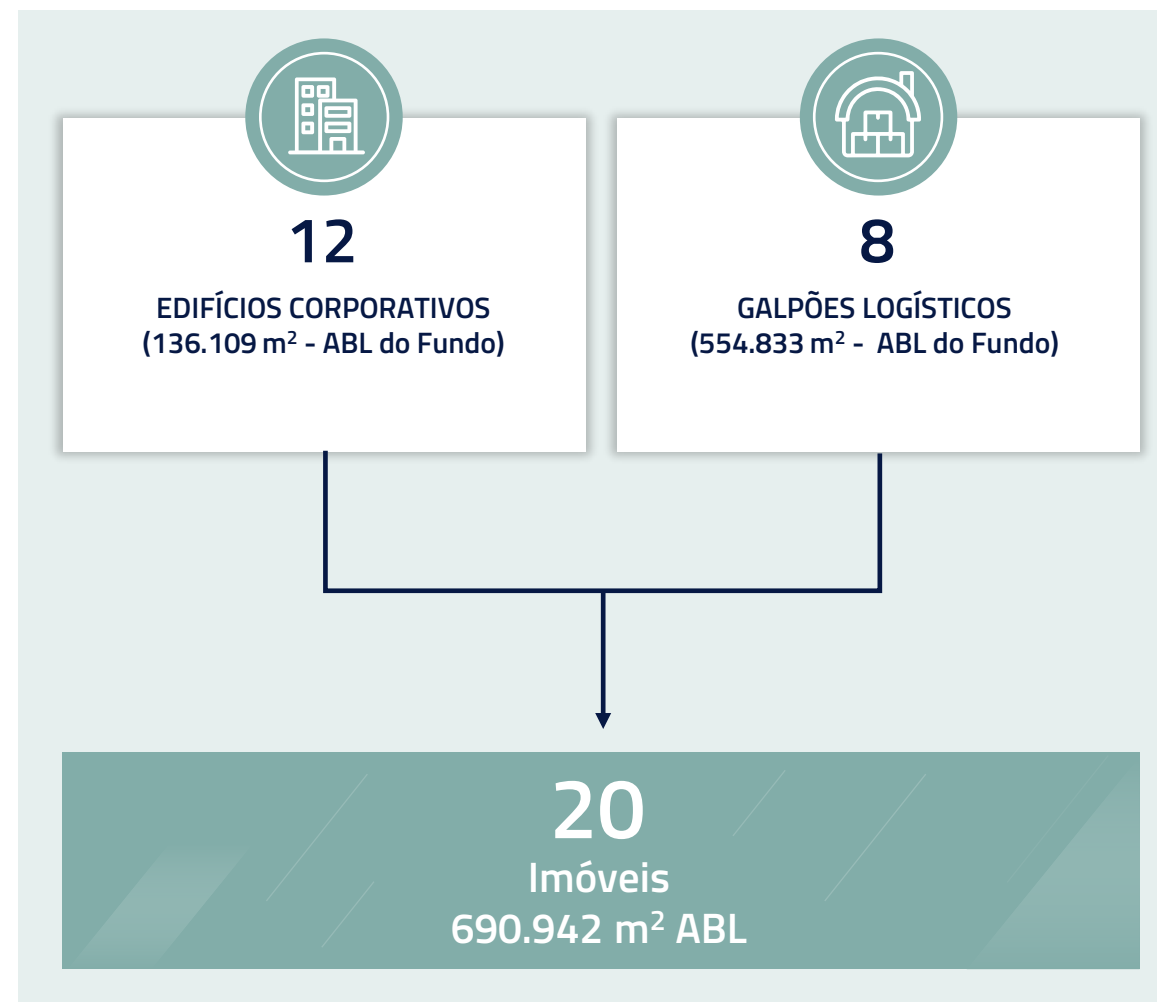
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII (KNRI11)

Resultados consistentes e expertise comprovada na gestão de escritórios e galpões logísticos



Fonte: Kinea Investimentos e Buildings. Data base fev/24



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

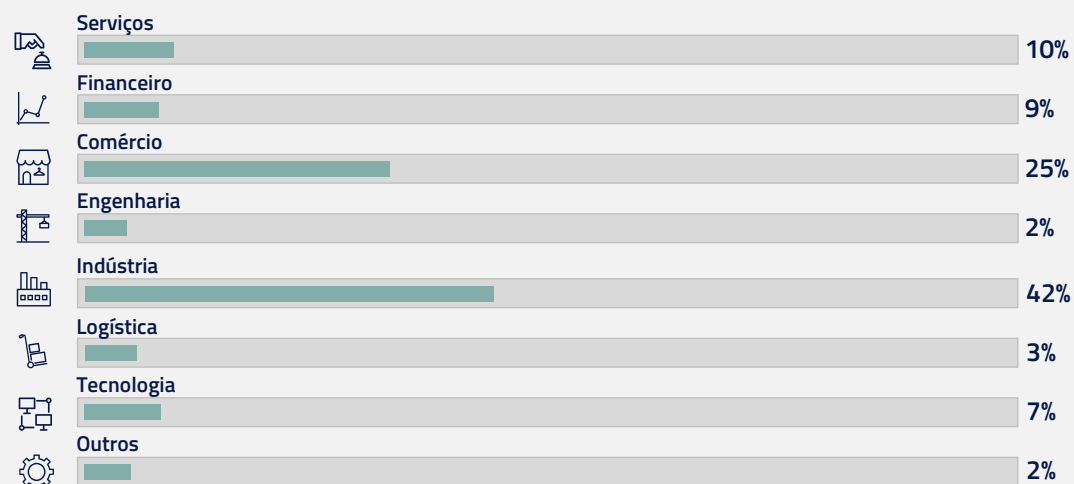
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII (KNRI11)

Resultados consistentes e expertise comprovada na gestão de escritórios e galpões logísticos



DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

O FUNDO POSSUI MAIS DE 95 INQUILINOS, TRAZENDO ASSIM UMA DIVERSIFICAÇÃO PARA O PORTFÓLIO.



BUNGE

VOTORANTIM

RENNER

JGP

PINHEIRONETO
ADVOGADOSSPX
CAPITAL

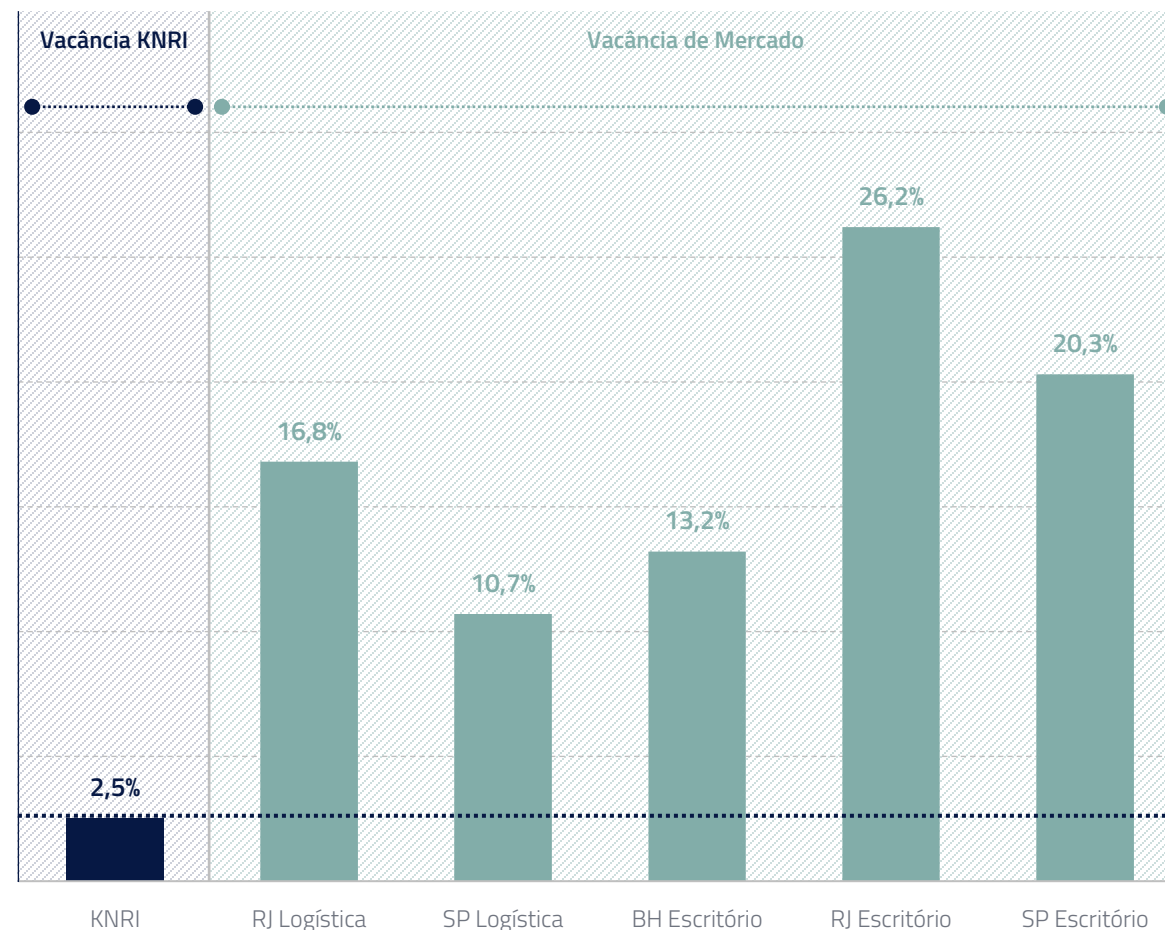
FOXCONN®

American
Airlines

Kimberly-Clark

ATA
An Aligned Data Centers Company

Vacância KNRI11 vs Mercado



Fonte: Kinea Investimentos e Buildings. Data base fev/24

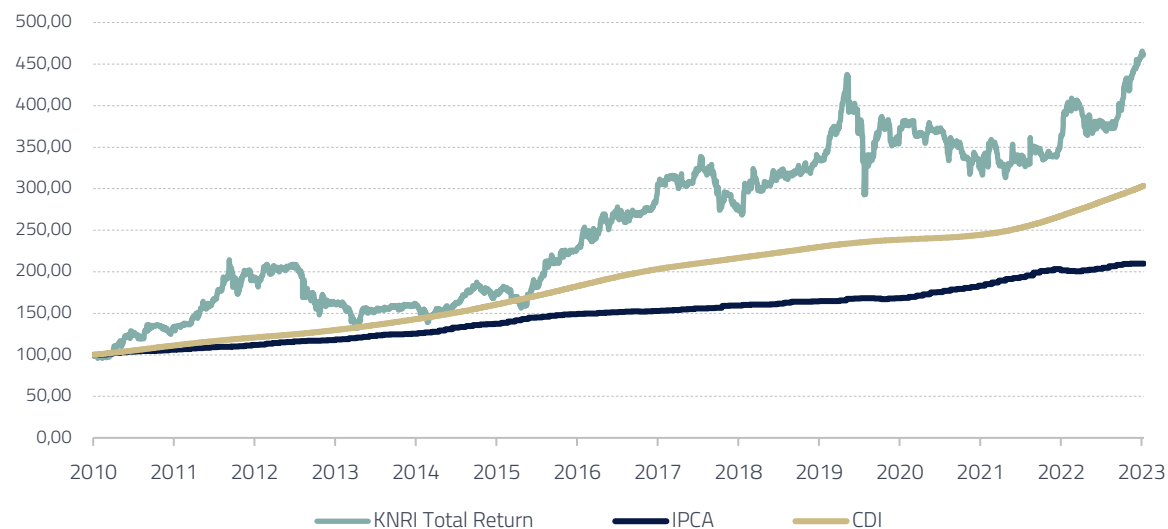
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII (KNRI11)

Resultados consistentes e expertise comprovada na gestão de escritórios e galpões logísticos



- Kinea Renda Imobiliária: Ativos resilientes aliados a uma gestão qualificada.
- Equipe especializada em cada setor/mercado.
- Vacância de 2,5% em portfólio com valor de mercado de R\$ 4,0 bilhões



Histórico de retorno* desde a primeira emissão em relação a inflação e taxa de juros.

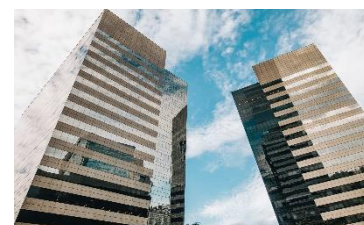
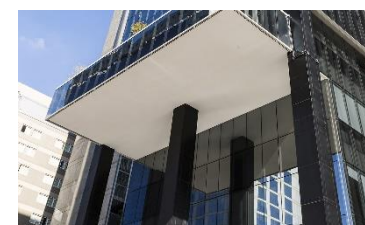
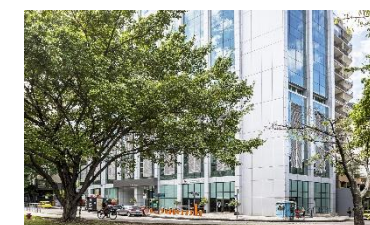
12,86% a.a.

CDI + 3,28% a.a.

IPCA + 6,54% a.a.

*Retorno calculado a partir dos rendimentos com gross-up de 15% reinvestidos na cota de fechamento do dia da provisão.

Fonte: Kinea Investimentos | Data Base Fev/24



12
EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
(136.109 m² de ABL)

8
GALPÕES LOGÍSTICOS
(554.833 m² de ABL)

690.942 m²
de ABL
*Área Bruta Locável

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

KINEA**Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI11) | Gestão que gera resultado**Kinea
uma empresa **Gestão Ativa – Vendas e aquisições****CD Bandeirantes**
(2023)Venda: **R\$ 299 MM**Lucro: **R\$ 86,55 MM****+88%****ED. GOMES FREIRE**
(2018)Venda: **R\$ 43 MM**Lucro: **R\$ 13,8 MM****+47,5%****ED. LAVRADIO**
(2017)Venda: **R\$ 174 MM**Lucro: **R\$ 30 MM****+20,8%**

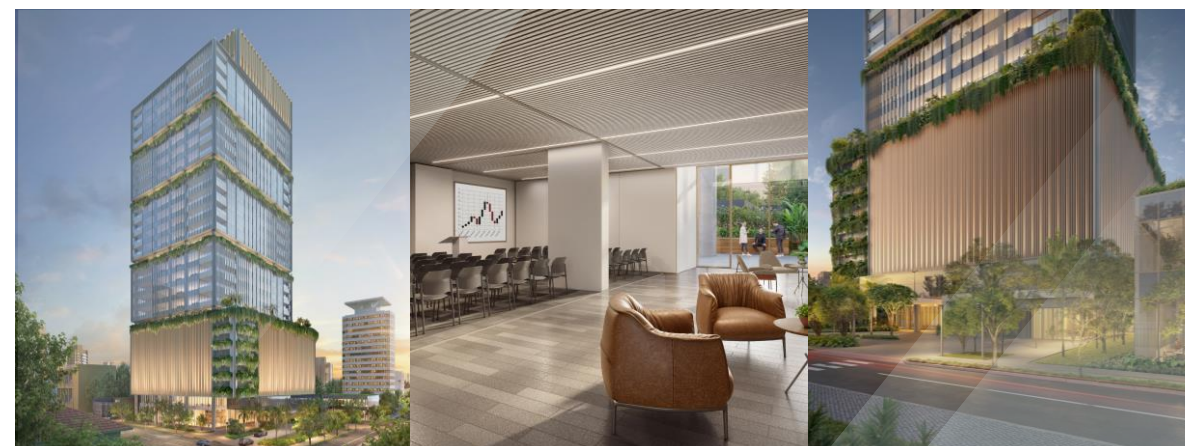
NOS ÚLTIMOS 3 ANOS O KNRI11 AUMENTOU EM 54% A DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS.

Evolução da Distribuição de Rendimentos**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO**

KINEA**Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI11) | Gestão que gera resultado**Kinea
uma empresa **Desenvolvimento – Geração de Valor para o Portfólio****Centro de distribuição Cabreúva**

(Entregue em 2021)

- Maior área logística em uma única nave (179.000m²).
- BTS para um dos maiores varejistas do país.
- Investimento de mais de R\$ 500 milhões da Kinea.
- Investimento de mais de R\$ 700 milhões do ocupante.
- Valor de Laudo atual de R\$ 677 milhões (+28% de lucro potencial)

**Edifício Biosquare**

(em desenvolvimento)

- Desenvolvimento de Projeto de uso misto - R\$ 600 milhões
- 35 mil m² escritório; 1.900 m² residencial; 2.000 m² varejo.
- 50m do metrô, no bairro de Pinheiros em São Paulo.
- Região de alto padrão com zoneamento restritivo.

Fonte: Kinea Investimentos | Data Base Fev/24

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

Oportunidade

Kinea

uma empresa 

POR QUE INVESTIR AGORA NO KNRI11 ?

Kinea Renda Imobiliária FII



OPORTUNIDADE



Momento permite aquisição de ativos imobiliários de qualidade em condições vantajosas, tornando o **portfólio diversificado e resiliente** em um mercado com perspectivas positivas de retomada (redução SELIC + aumento PIB + retorno aos escritórios + expansão do E-Commerce).

MAIORES DIVIDENDOS



O KNRI11 tem **R\$ 667MM (R\$27,6/cota) de lucro** não incorrido que poderá ser convertido em dividendos à medida que a carteira de imóveis seja reciclada (potencial de +R\$ 0,46/cota por 60 meses)¹.

MOMENTO MACRO FAVORÁVEL



Recuperação do ciclo imobiliário aliado à redução das taxas de juros devem levar à recuperação das cotas, em especial fundos de maior qualidade e liquidez. O KNRI possui potencial de **retorno total (dividendo + cota a mercado) de 14% a 18% a.a.**².

ALINHAMENTO



A Kinea promoverá a **redução das taxas de gestão** a medida que o Fundo expande e poderá chegar a uma taxa total de 1,08%³ (redução de 13,6%).

¹ Estimativa considerando a Venda de 83% dos ativos ao longo de 5 anos pelo valor de avaliação de jun/23

² Considerando distribuição de dividendos normais ao longo dos 12 e 36 meses e vendas de cotas nos valor de R\$ 174,58/cota (NTN-B a 5,0%) e R\$193,99/cota (NTN-B a 4,5%) respectivamente conforme páginas seguintes. Valor Bruto de Imposto sobre ganho de capital.

³ Considerando a captação do Volume Total da Oferta.

A rentabilidade alvo 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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

GANHO ADICIONAL

Potencial Valorização do Portfólio e dos Rendimentos



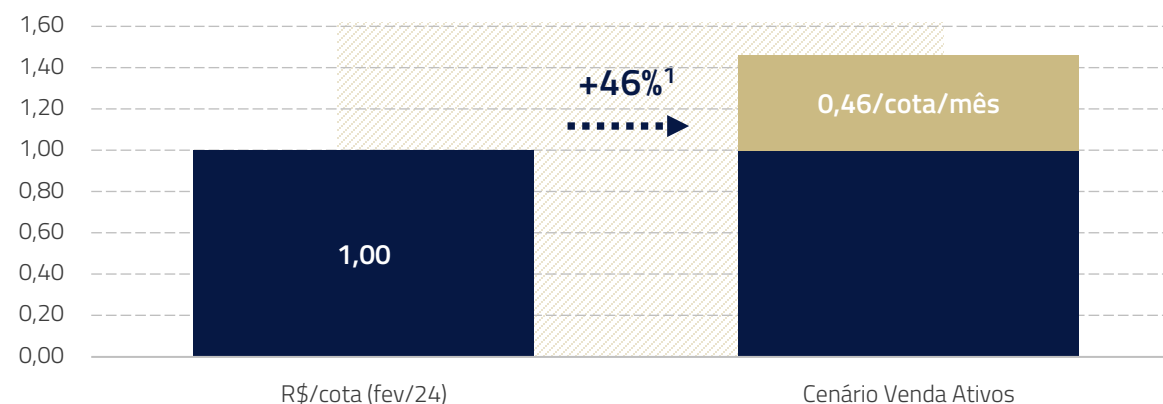
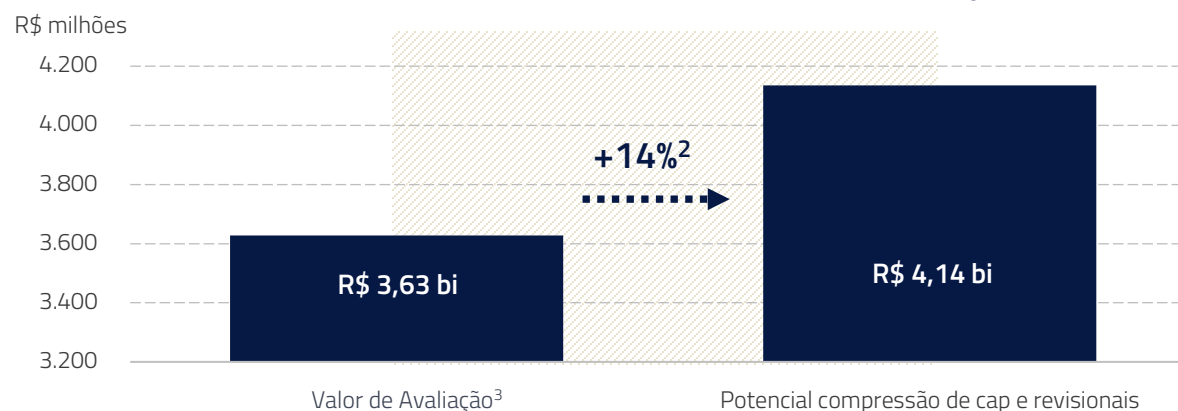
Portfólio do Kinea Renda possui um **Valor de Avaliação dos Imóveis de R\$ 3,63 bi³**.

Com base na última avaliação o Kinea Renda possui uma **valorização acumulada** em seus ativos de aprox. R\$ 667 MM (R\$ 27,6/cota).

A venda de ~80% dos ativos pode gerar um incremento nos rendimentos de R\$ 0,46/cota¹ nos próximos 5 anos ou **aumento de 46%** na distribuição dos dividendos.

Com a queda da SELIC é esperada uma redução do cap rate que pode impactar em uma **valorização dos imóveis de 14%²**.

Cenário de venda de ativos pode gerar aumento na distribuição futura

Potencial Aumento de Valor do Portfólio KNRI11 (Avaliação)²

¹ Estimativa considerando a Venda de 83% dos ativos pelo valor de avaliação de jun/23 e posterior distribuição dos lucros ao longo de 5 anos.

² Considerando uma redução do cap rate médio do fundo de 8,8% para 8,0% a.a. e ganho real de 4% no valor médio de aluguel. Considera ainda o valor base de avaliação dos imóveis de jun/23. | ³ Valor de Avaliação de jun/23. | Fonte: Kinea Investimentos | Data Base fev/24

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

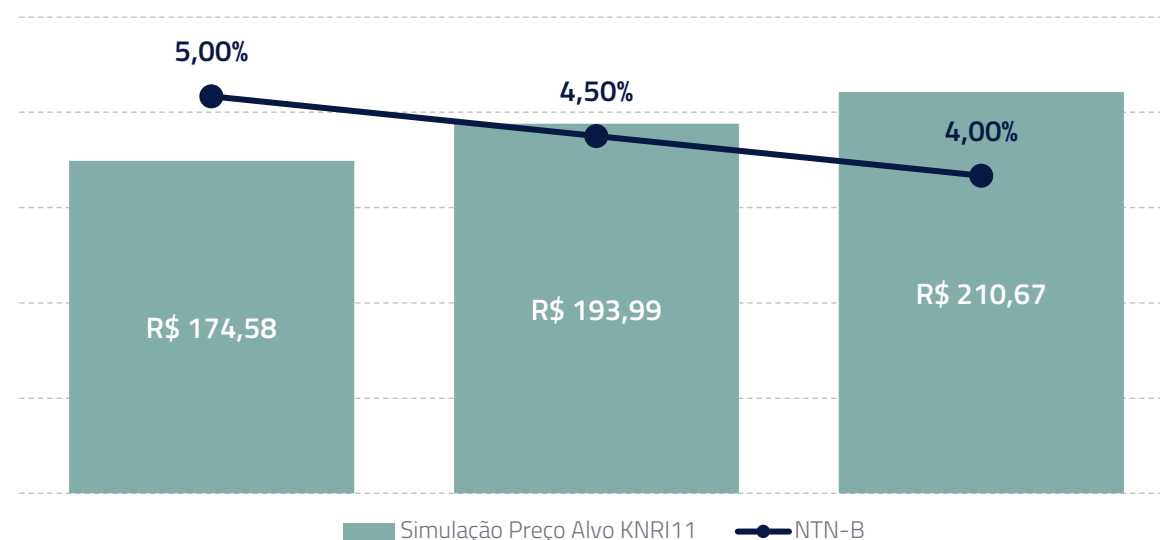
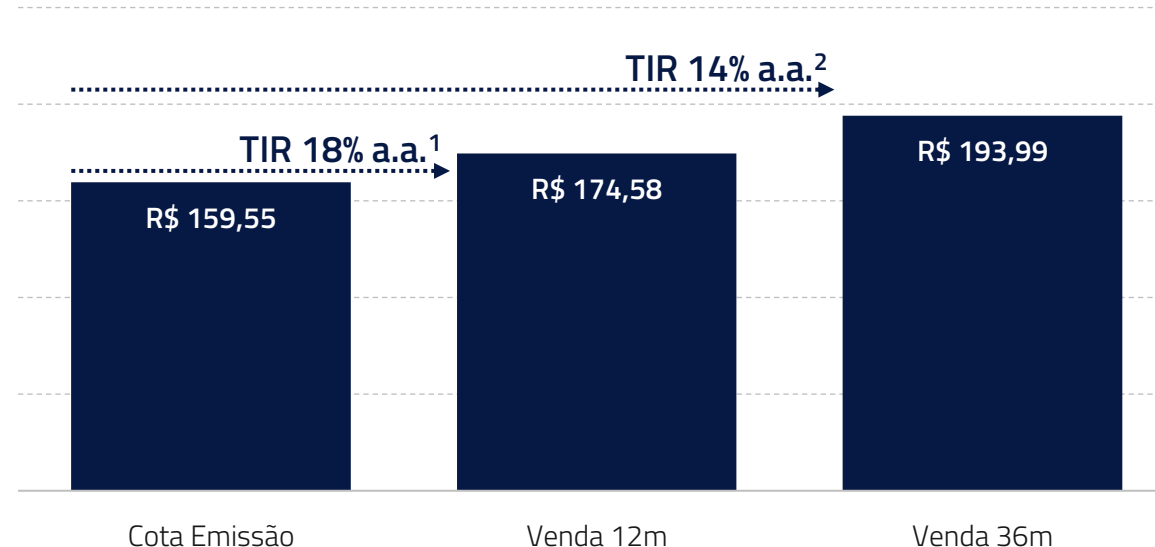
GANHO ADICIONAL

Potencial Valorização das Cotas no Mercado Secundário

Considerando o spread médio entre a NTN-B e o KNRI11, uma possível redução da NTN-B deveria impactar diretamente em um aumento da cota no mercado secundário.

O investidor que entra na oferta, recebe os dividendos e vende a cota entre 12 e 36 meses a um preço de mercado pode ter uma Taxa Interna de Retorno (TIR) entre 14%² e 18%¹ a.a.

NTN-B x Preço Alvo KNRI11 (R\$/cota mercado secundário)



¹ Considerando distribuição de dividendos normais ao longo dos 12 meses e venda da cota no valor de R\$ 174,58/cota (NTN-B a 5,0%). Valor Bruto de Imposto sobre ganho de capital.

² Considerando distribuição de dividendos normais ao longo dos 36 meses e venda da cota no valor de R\$ 193,99/cota (NTN-B a 4,5%). Valor Bruto de Imposto sobre ganho de capital.

Fonte: Kinea Investimentos | Data Base fev/24

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

Alocação dos Recursos

Kinea

uma empresa 

ALOCÇÃO DOS RECURSOS

Aquisições Oportunísticas com Possibilidade de Pagamento Parcelado

Os recursos captados na **8ª Emissão do KNRI11** serão destinados seguindo a estratégia adotada desde a primeira emissão:

1. Aquisição de imóveis de qualidade em regiões centralizadas nos segmentos logístico e de escritórios;
2. Foco em ativos performados e com rendimento superior ao atualmente entregue pelo fundo;
3. Melhoria da estrutura de capital do fundo.



IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	OCUPAÇÃO	VOLUME (R\$ MM) ¹	CAP RATE	PADRÃO	RETORNO 2 ANOS ²
Imóvel 1	Escritórios	Marginal Pinheiros	Ocupado	R\$ 600-950	8 - 8,5%	AAA	11-12%
Imóvel 2	Escritórios	Jardins	Ocupado	R\$ 100-200	8 - 8,5%	AAA	11-12%
Imóvel 3	Logística	Raio 15-30km	Ocupado	R\$ 300-400	8 - 8,5%	AAA	11-12%
Imóvel 4	Logística	Raio 30-60km	Ocupado	R\$ 300-400	8 - 8,5%	AAA	11-12%

¹ Valores sujeitos a alterações de acordo com as negociações em andamento.

² Retorno médio estimado da transação, dos dois primeiros anos considerando o pagamento parcelado e recebimento de 100% dos aluguéis, sujeito a alteração mediante negociações comerciais.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

A Oferta

Kinea

uma empresa 

ESTRUTURA DA OFERTA

Fundo Imobiliário com rendimento mensal atrativo

Volume da Oferta¹:**R\$ 914.994.679,30**Preço de subscrição²:**R\$ 162,74/cota**

Aplicação Mínima:

R\$ 1.627,40

(10 cotas)



Taxa de Administração:

1,25% a.a.

Ambiente de Negociação:

Ambiente de Bolsa da B3

TAXA DE DISTRIBUIÇÃO:

2,00%

PÚBLICO ALVO:

Investidores em geral, conforme detalhado no Regulamento.

VOLUME MÍNIMO DA OFERTA:

R\$ 9.999.955,80

COTAS ADICIONAIS:

O volume da Oferta poderá ser acrescido em até 25%, ou seja, em até 1.433.711 cotas, perfazendo o montante de até R\$ 228.748.590,05.

¹Sem considerar as Cotas adicionais ²Atualizado de acordo com a seção "Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição", disponível junto ao prospecto.²Considerando a taxa de distribuição.**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO**

CRONOGRAMA DA OFERTA

Kinea Renda Imobiliária FII FII



PRINCIPAIS ETAPAS DA OFERTA		Data Prevista
1	Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	21/03/2024
2	Data de corte para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	26/03/2024
3	Início do Exercício e negociação do Direito de Preferência na B3 e Início do período de Coleta de Intenções de Investimento (1ª série);	28/03/2024
4	Encerramento do período de Negociação do Direito de Preferência na B3	08/04/2024
5	Encerramento do período de Exercício do Direito de Preferência na B3	10/04/2024
6	Liquidação do Direito de Preferência	11/04/2024
7	Início do Exercício do Direito de subscrição de Sobras e do Montante Adicional	15/04/2024
8	Encerramento do Exercício do Direito de subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3	18/04/2024
9	Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	25/04/2024
10	Término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série	26/04/2024
11	Procedimento de Alocação da 1ª Série	29/04/2024
12	Liquidação da 1ª Série	03/05/2024
13	Início do período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	06/05/2024
14	Término previsto do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	12/09/2024
15	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/09/2024

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

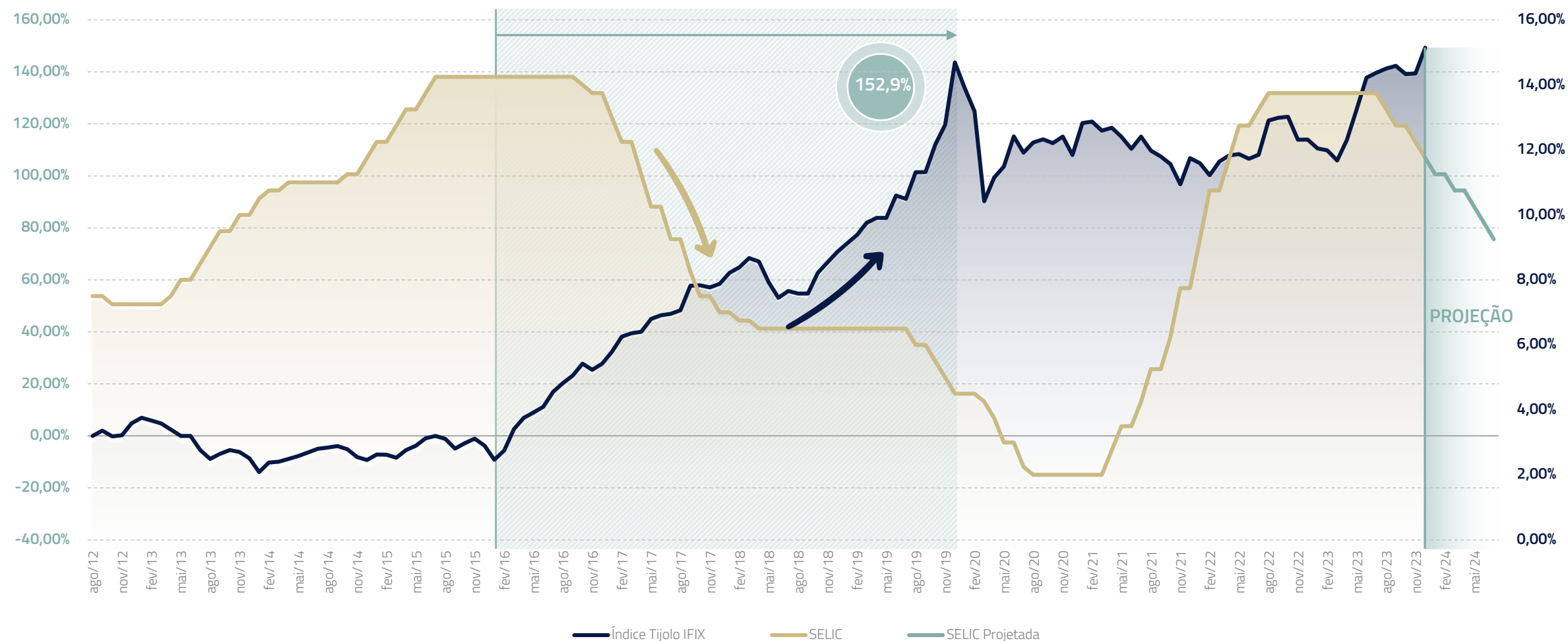
Momento de Mercado

Kinea

uma empresa 

FIIS TIJOLO VS. SELIC

Redução da Taxa de Juros historicamente impacta diretamente na valorização dos FIIs



Fonte: Kinea/2024 e B3/2024

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Comparação Entre FIs de Tijolo e Imóveis



	FUNDO IMOBILIÁRIO	AQUISIÇÃO DIRETA DE IMÓVEL PELA PESSOA FÍSICA PARA ALUGUEL
Benefício fiscal	✓ Rendimento com isenção de IR	✗ Renda com incidência de Imposto de Renda.
Valor investido	✓ Investimento a partir de aproximadamente R\$ 100,00.	✗ Demanda investimentos iniciais substancialmente maiores.
Diversificação	✓ Possibilidade de maior diversificação através de investimentos em diferentes imóveis, diferentes locatários e regiões.	✗ Não há. Concentração de risco em um único imóvel ou apenas um locatário.
Praticidade e especialização	✓ Gestão profissional especializada e responsável pela escolha, avaliação, manutenção, compra, locação e administração dos imóveis.	✗ Proprietário é o responsável pela escolha, avaliação, manutenção e recolhimento de tributos.
Possibilidade de fracionamento	✓ Investidor pode vender a quantidade necessária para fazer frente a sua necessidade de liquidez.	✗ Não é possível o fracionamento. Investidor é obrigado a vender o ativo como um todo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

Mercado de Escritórios

Kinea

uma empresa 

MERCADO DE ESCRITÓRIOS

Mercado de Escritórios em Retomada

Kinea
uma empresa Itaú

ESTADÃO

Acesse

Google dá ultimato contra home office, e outras empresas usam até doações para caridade por retorno

Companhias querem que funcionários voltem a ir aos escritórios; trabalhadores relutam em abrir mão da flexibilidade e do maior equilíbrio entre vida pessoal e profissional possibilitados pelo trabalho remoto

08/06/2023

ESTADÃO

Acesse

Volta aos escritórios e atividade aquecida elevam demanda por imóveis de alto padrão

Movimento foi registrado por consultorias imobiliárias em São Paulo, Brasília, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte; na capital paulista, área locada no segundo trimestre está próxima da média histórica

19/08/2023

Valor

Acesse

Retorno aos escritórios avança em áreas nobres de São Paulo

Pesquisa realizada pela companhia de investimentos e serviços imobiliários comerciais CBRE, com 508 prédios corporativos de alto padrão em São Paulo.

15/06/2023

CNN
BRASIL

Acesse

Destaque do home office na pandemia, Zoom pede que seus funcionários voltem ao trabalho presencial

O Zoom, que marcou o começo da pandemia e redefiniu o trabalho remoto durante o período, está orientando seus funcionários a voltarem ao escritório.

07/08/2023

Forbes

Acesse

IBM dá ultimato para funcionários voltarem ao escritório e vai monitorar presença

A IBM (International Business Machines Corp.) deu um ultimato aos seus gerentes e exigiu que os funcionários se mudem para perto de um escritório e cumpram o regime de trabalho híbrido acordado ou deixem a empresa.

06/04/2023

ISTOÉ

Acesse

Amazon ordena que funcionários se mudem para retornar ao escritório

A Amazon está pedindo a alguns funcionários que se mudem para outras cidades como parte de sua política de retorno ao escritório, que exige que os funcionários estejam presencial três dias por semana.

24/07/2023

FOLHA DE S.PAULO

Acesse

Empresas enxugam trabalho remoto e voltam a ampliar escritórios

Em São Paulo, 80% dos escritórios estão com 70% da equipe no presencial; locação de lajes cresce. A absorção líquida —ou seja, o saldo entre as devoluções e contratações— ficou em 43,7 mil metros quadrados na cidade.

25/08/2023

<catho>

Acesse

Empresas retornarão ao trabalho presencial em 2024, aponta nova pesquisa
resencial, híbrido ou remoto: essa tem sido uma importante discussão entre empregadores e candidatos nos últimos 4 anos no mercado de trabalho.

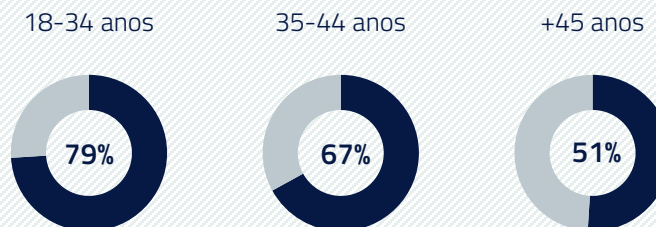
26/08/2022

Pesquisa Global:

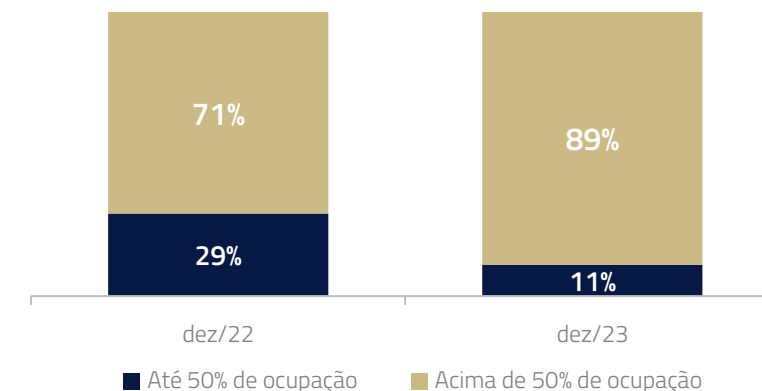
9.500 colaboradores; 6.650 C-level;
17 países (6 Europa + 6 Ásia + 2 América)

- **75%** Empresas que cresceram a sua área nos últimos 2 anos
- **74%** Pretendem crescer as operações nos próximos 2 anos
- **69%** dos funcionários preferem reuniões presenciais

Preferência para uso do escritório pelo menos 4 vezes por semana:



Brasil – Edifícios administrados pela CBRE

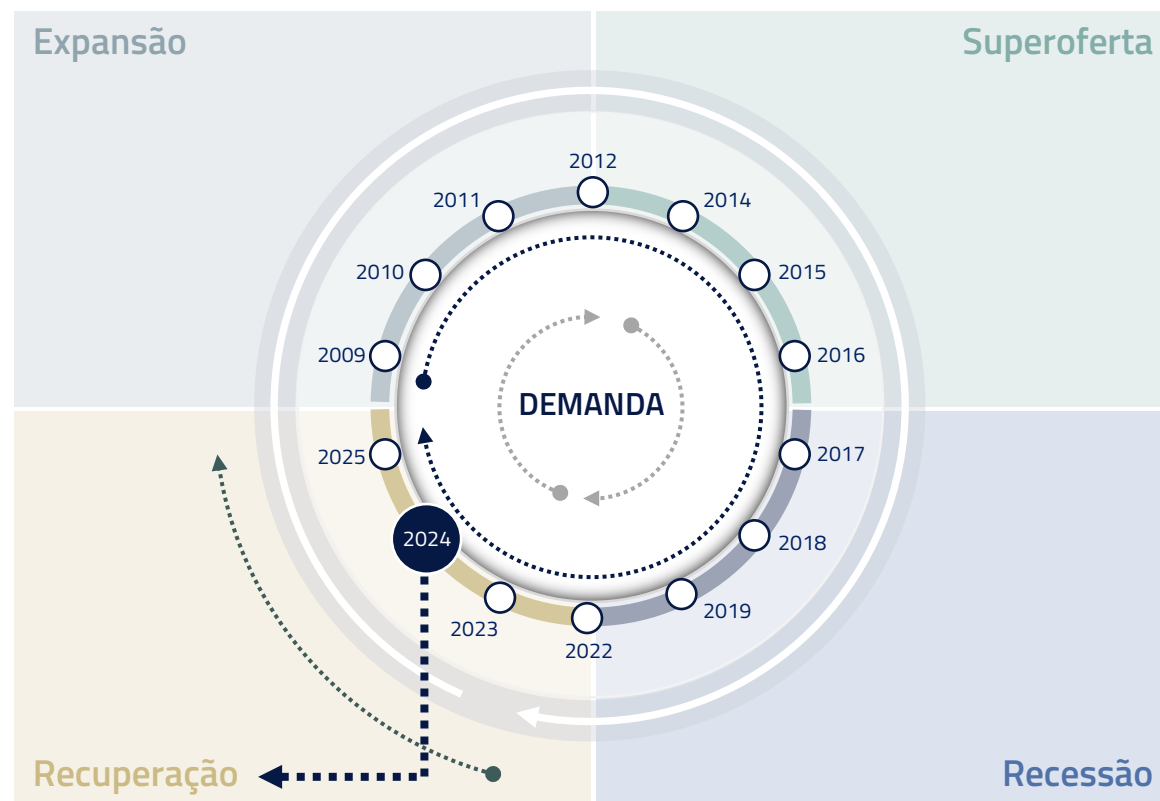
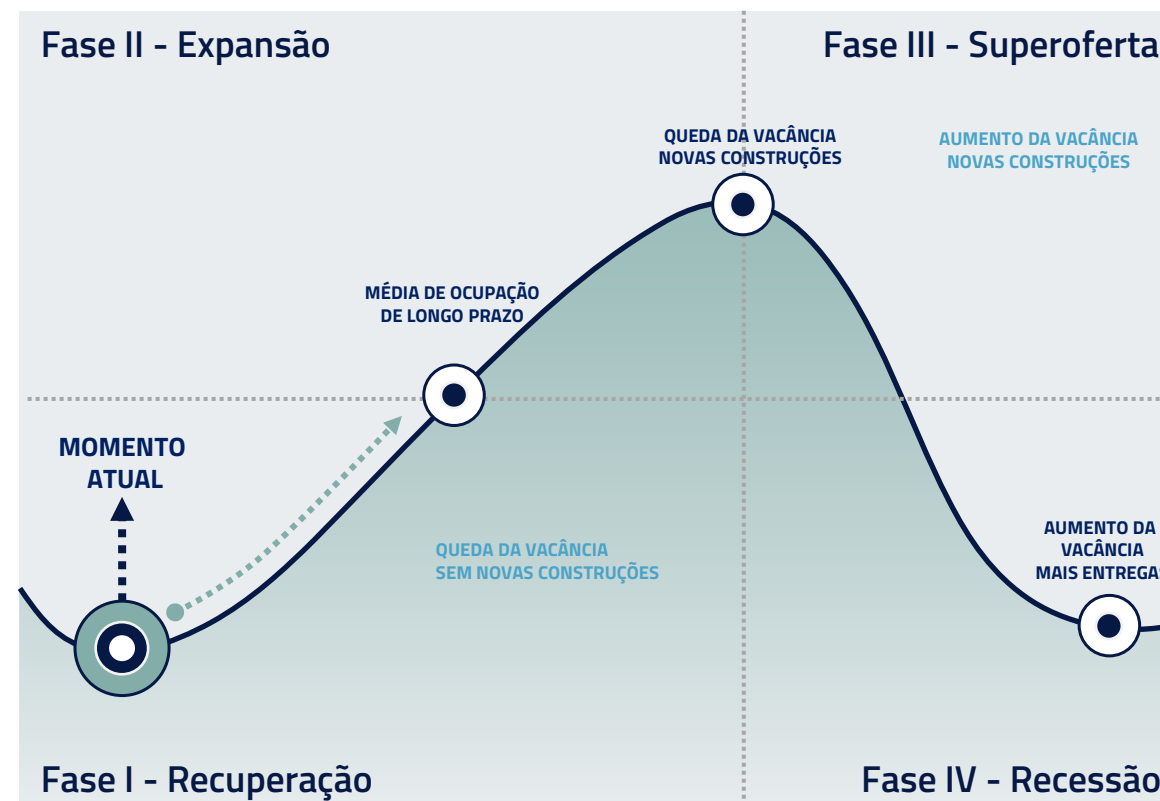


TAIS PONTOS SÃO HIPÓTESES ESTIMADAS E NÃO GARANTIAS. – Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Setembro/23

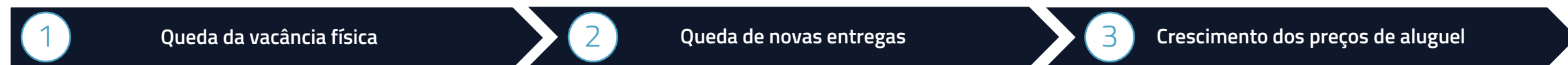
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

O INVESTIMENTO

Momento de Entrada Atraente: Início do ciclo de recuperação do Mercado Imobiliário



Fase do ciclo de mercado SP (Pré-Covid): Recuperação



A RENTABILIDADE ALVO 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

Fonte: Kinea Investimentos *Opinião do gestor

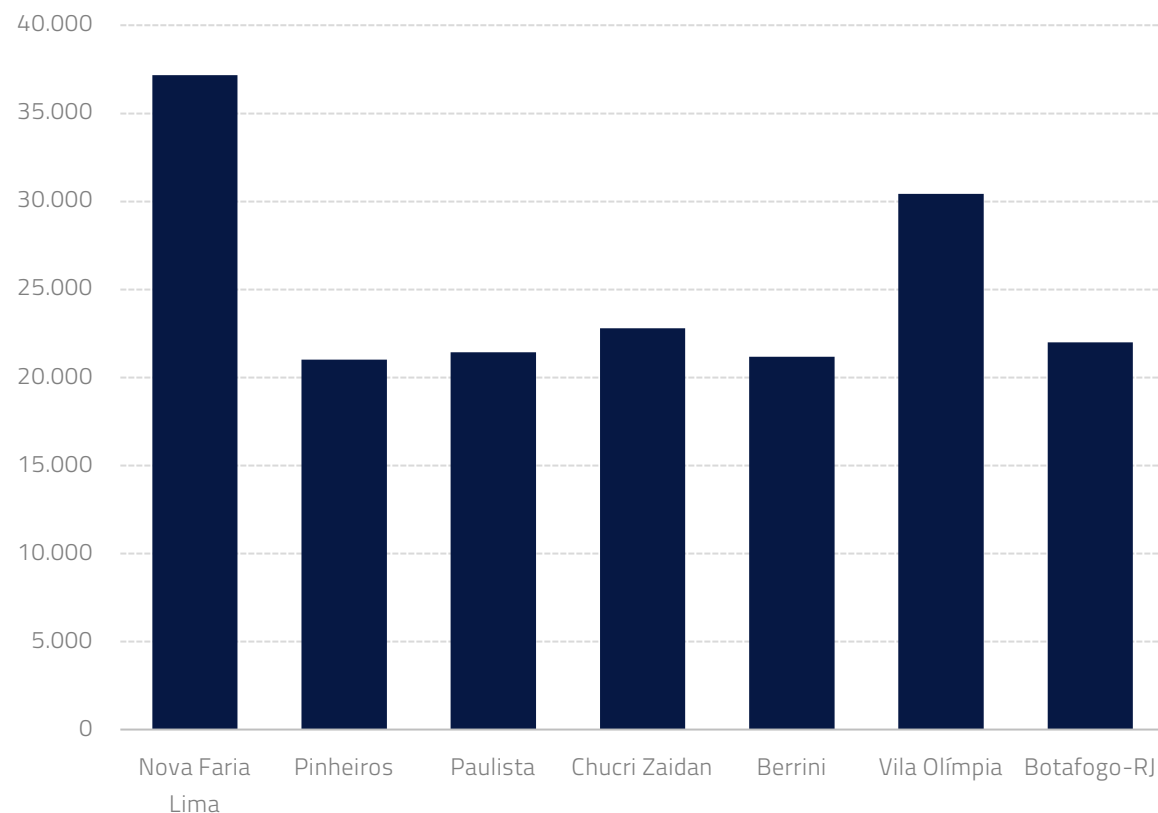
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

MERCADO DE ESCRITÓRIOS

Custo de Reposição dos Prédios de Escritórios

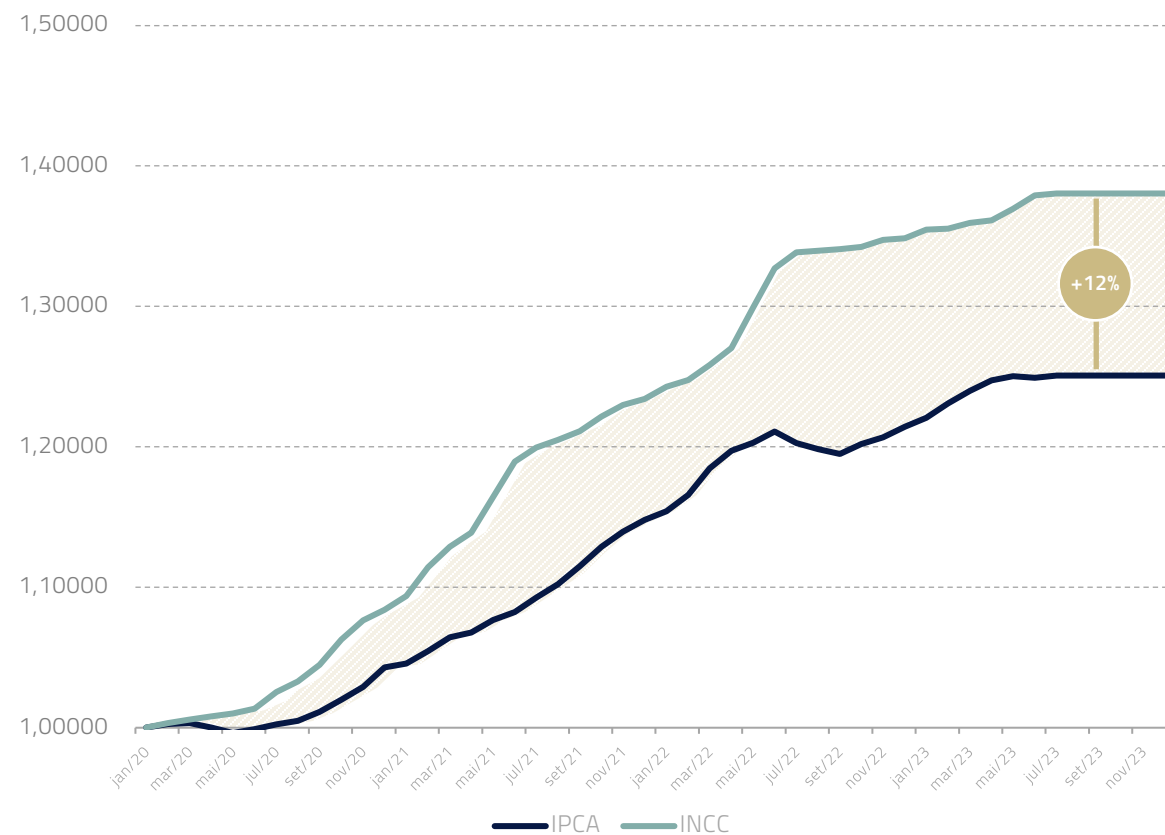
Estratégia de aproveitar o momento estressado de mercado para adquirir imóveis já performados, próximos ao seu custo de reposição.

Custo de Reposição (R\$/m²)



Fonte: Kinea Investimentos e CBRE

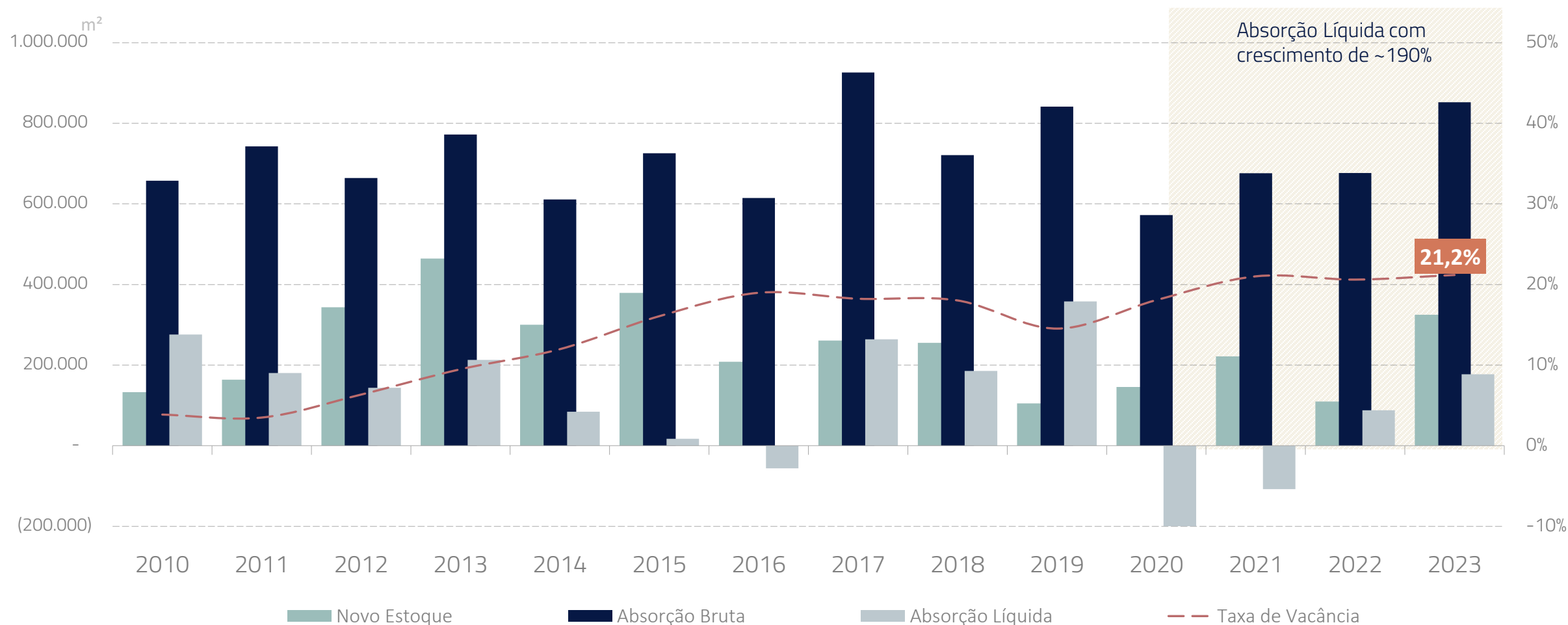
Custo de construção (INCC) com aumento superior à inflação nos últimos 3 anos.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

MERCADO DE ESCRITÓRIOS – SP

Foco das novas aquisições será o mercado de São Paulo

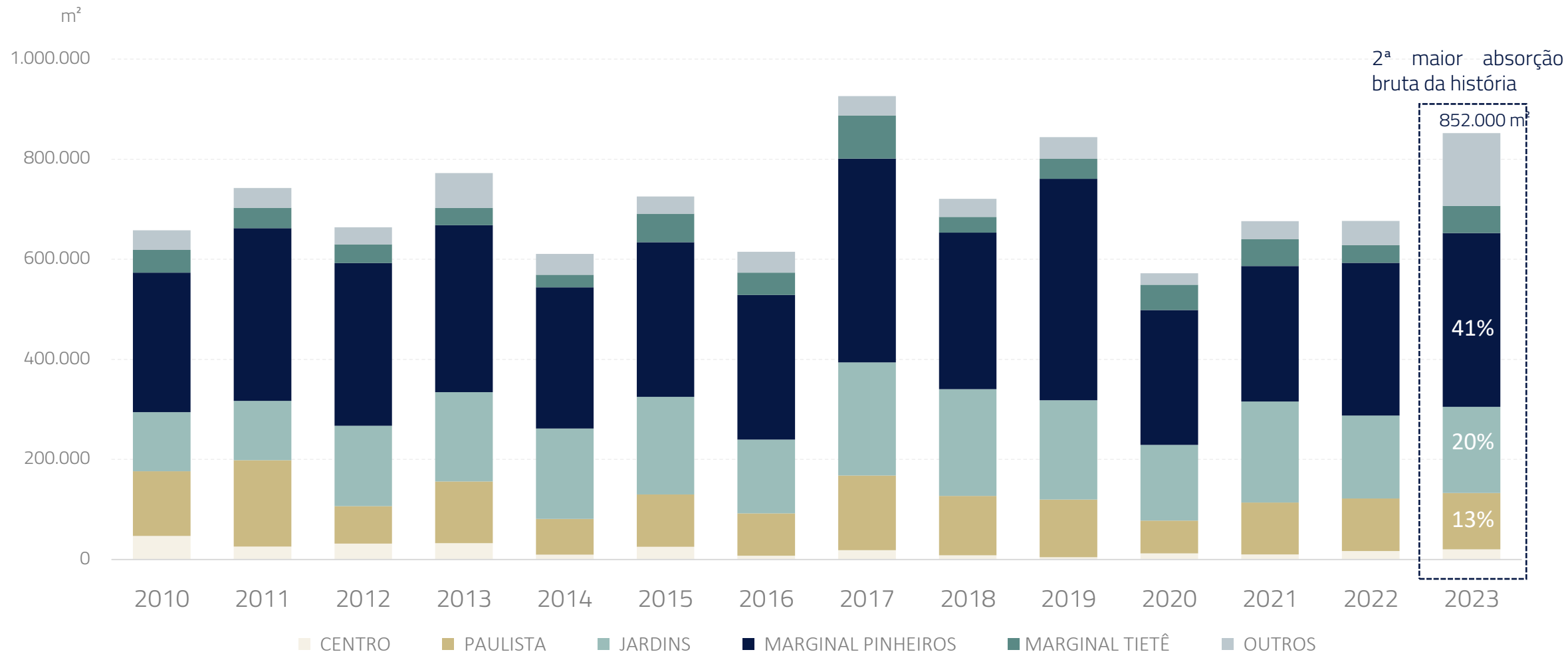


Fonte: CBRE

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

MERCADO DE ESCRITÓRIOS – SP

Mercado de locação em retomada, principalmente nas regiões Marginal, Jardins e Paulista



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

Mercado de Logística

Kinea

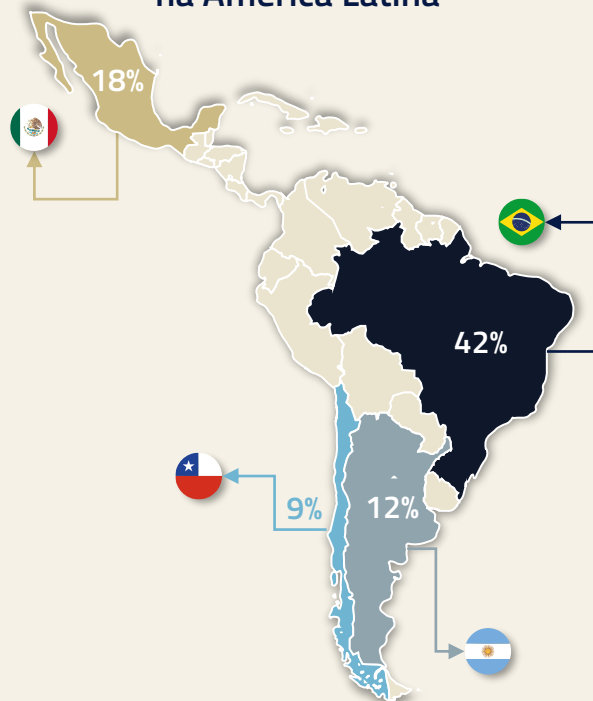
uma empresa 

MERCADO DE LOGÍSTICA

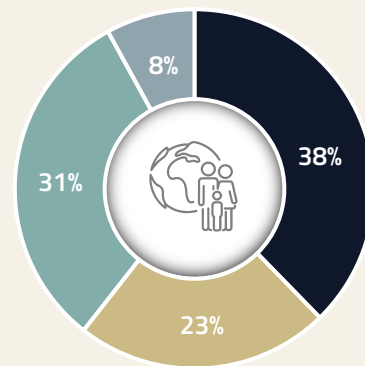
E-COMMERCE – Brasil é destaque no consumo digital na América Latina

O Brasil é o país com **maior representatividade** no mercado de **e-commerce** na América Latina, representando **42% do total**.

Representação do e-commerce na América Latina



População Total



BRASIL	38%
OUTROS – LATAM	31%
MÉXICO	23%
ARGENTINA	8%

Estoque de Ativos Logísticos (Milhões m²)



O comparativo do estoque logístico total do Brasil com o México, evidencia a sua defasagem em atender as demandas desse mercado.

Destaca-se a discrepância de estrutura logística comparada com os Estados Unidos, o qual possui área bruta locável **44x maior** que a do Brasil. Sendo a população total estimada apenas **1,4x maior**.

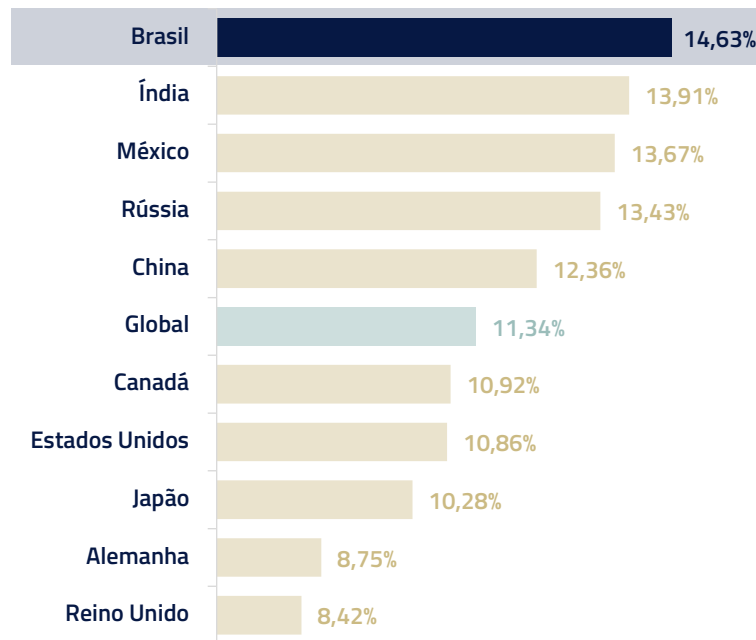
Fonte: Statista, eMarketer | PagBrasil, World Development Indicators. The World Bank, McKinsey & Company. Data base: Mai/2023

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

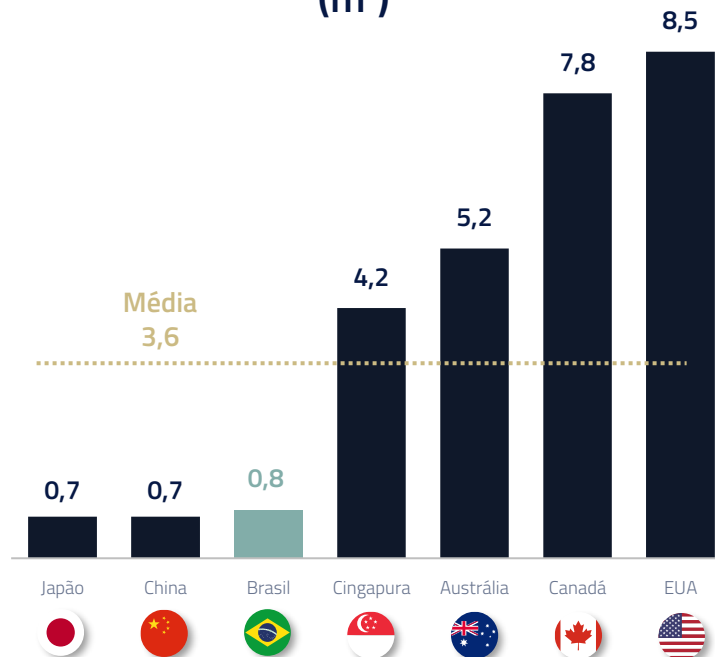
MERCADO DE LOGÍSTICA

Crescimento elevado do e-commerce no Brasil

Crescimento projetado das vendas de e-commerce para os próximos 4 anos

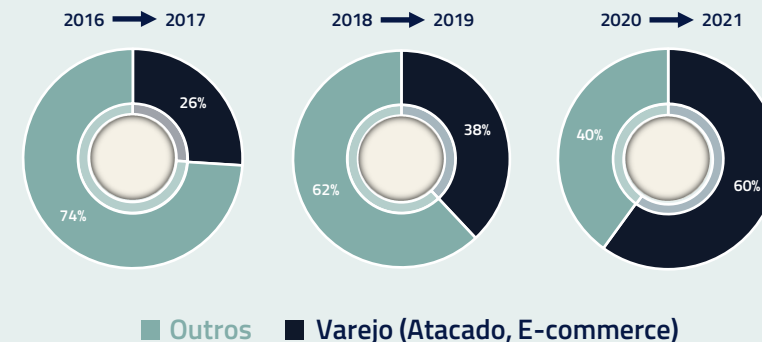


ABL Logístico por Domicílio Urbano (m²)



O **VAREJO**, INCLUINDO TRANSPORTADORAS E EMPRESAS DE E-COMMERCE, SALTOU DE 26% DA ÁREA BRUTA LOCÁVEL EM 2017 PARA **60%** EM 2021, CONSTANTEMENTE ANCORANDO MAIS ESPAÇO EM RELAÇÃO AOS DEMAIS SETORES DA INDÚSTRIA.

LOCAÇÃO DE ATIVOS LOGÍSTICOS NO BRASIL POR SETOR



Para os próximos 4 anos, o Brasil é o país com maior crescimento esperado do mercado global de e-commerce.

A relação de ABL (área bruta locável) por domicílio urbano, por outro lado, expõe a defasagem do país frente aos pares com menores expectativas de crescimento.

O aumento de USD 1 Bi em faturamento do e-commerce demanda aproximadamente um acréscimo de eficiência logística equivalente a 100 mil m² de ABL.⁽¹⁾

Fonte: eMarketer, Statista, EBIT/Nielsen, ABComm, Duke Realty.⁽¹⁾

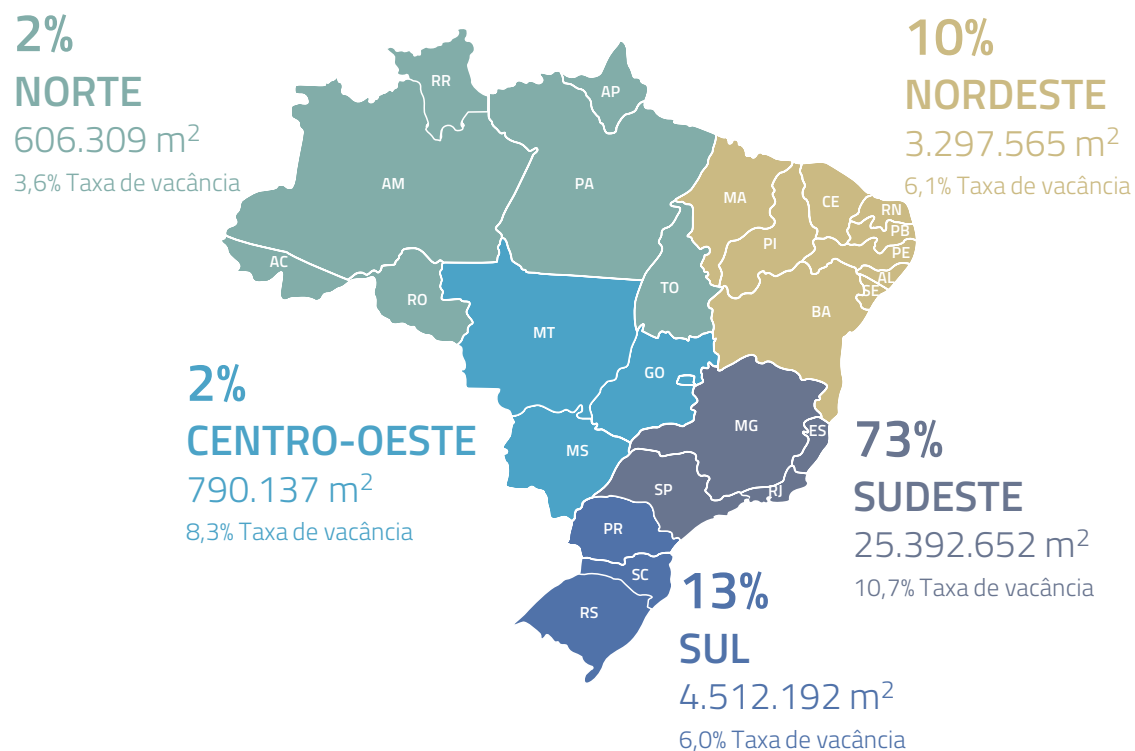
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

MERCADO DE LOGÍSTICA

Região Sudeste ainda representa 73% do estoque nacional

A busca por galpões eficientes influencia diretamente a composição do mercado, com **64% dos ativos logísticos classificados como A+**. São Paulo é o estado com maior área logística em todo o país, sendo mais de 5x o estoque do estado do Rio de Janeiro.

Setor Logístico no Brasil



ESTOQUE
TOTAL
34.598.854 m²

A+ 22.165.430 m² (64%)

A 4.617.236 m² (13%)

B 6.577.288 m² (19%)

C 1.238.900 m² (4%)

ESTOQUE
TOTAL SP
18.230.958 m²

A+ 11.655.122 m² (64%)

A 2.222.081 m² (12%)

B 3.707.610 m² (20%)

C 646.145 m² (4%)

Fonte: Buildings – 2023. Data base: fevereiro/2024

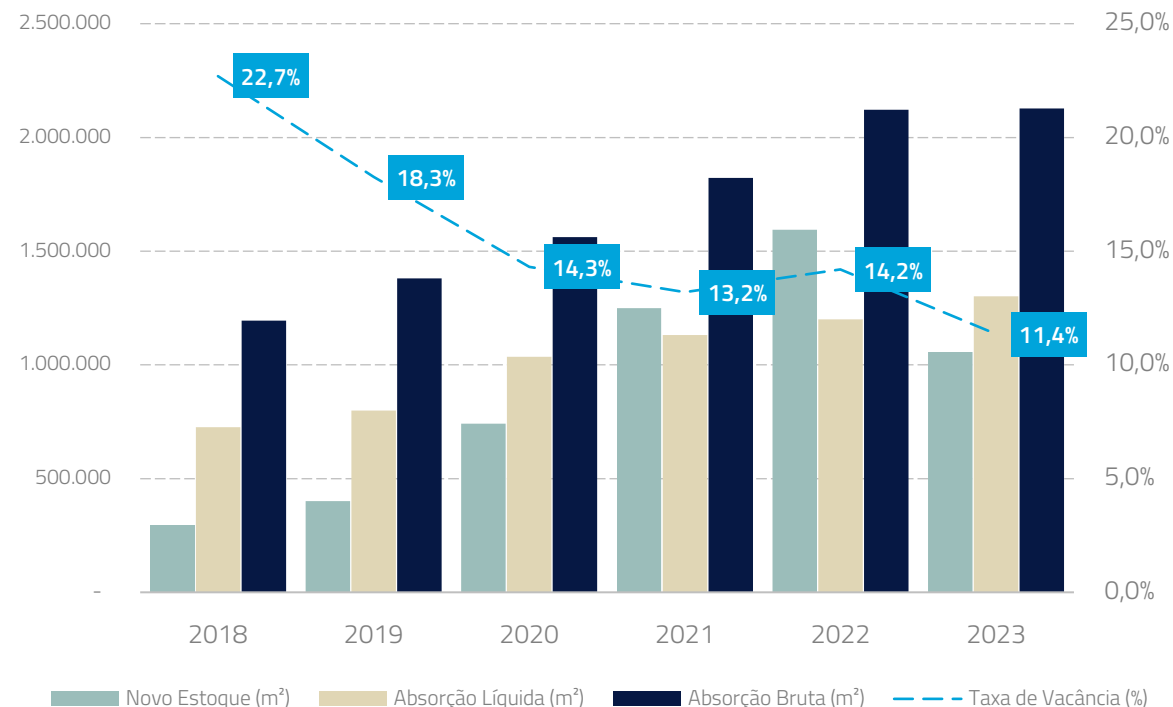
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

MERCADO DE LOGÍSTICA

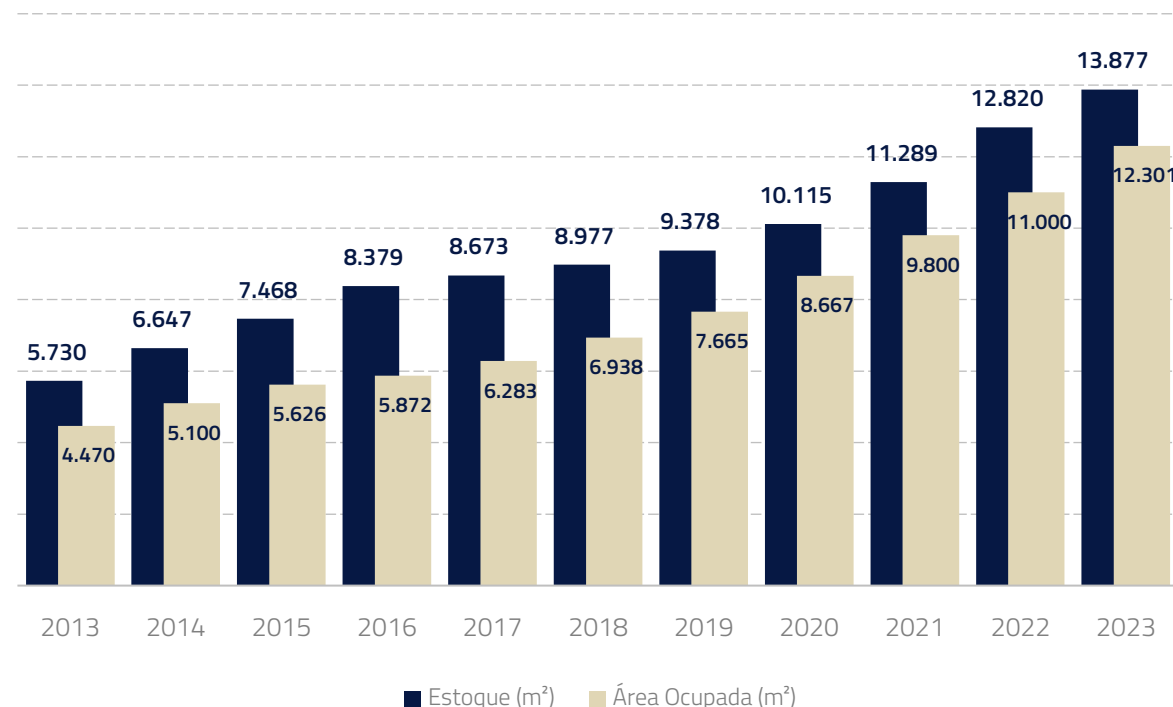
São Paulo com absorção líquida forte e vacância em queda



Mercado Logístico A e A+ - São Paulo



Estoque Total e Área Ocupada¹ (mil m²) – São Paulo



Mesmo com os novos estoques entregues recentemente, a **taxa de vacância** continua em **queda**, atingindo a média de 11,4% em 2023.

Fonte: Buildings 2023 (1) Ativos A e A+ em São Paulo. Data base: Fevereiro/2024

Historicamente os novos estoque (oferta) foram rapidamente absorvidos (demanda), refletindo a escassez de bons projetos neste mercado.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Kinea

uma empresa 

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, garantias, portanto, 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 Vacância

Tendo em vista que o fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, a rentabilidade do fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato.

FATORES DE RISCO



Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91"), para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos Ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado

As cotas dos Fundos Investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser "marcados a mercado", ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Riscos de Crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais.

Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

Risco Sistêmico

O preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia.

A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

FATORES DE RISCO

Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

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 do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros 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 poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Ainda, na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que sejam utilizados derivativos para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo

O investimento nas cotas pode ser comparado a aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis.

A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

FATORES DE RISCO



Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais e centros de distribuição, estarão sempre alugados ou arrendados.

Risco Tributário

A 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 mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

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 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 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 que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

FATORES DE RISCO

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo (“Evento”), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 9.779/99), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do Imposto de Renda na Fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas do Fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, Mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de Imposto de Renda (“IR”) no momento do Evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas do Fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das Cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis

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

Risco de Despesas Extraordinárias

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

Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo a integridade dos Ativos do Fundo, 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.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo.

FATORES DE RISCO



Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Propriedade das Cotas

Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Inexistência de Ativo Imobiliário Específico

O Fundo, quando da realização das emissões de cotas, poderá deter certas opções de compra de ativos. No entanto, independentemente da existência destas eventuais opções, que podem não se concretizar, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica.

Assim, haverá necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados em sua 8ª Emissão de Cotas para a aquisição dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo.

Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Administrador ou do Gestor, tal fato pode representar um fator de limitação ao fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Riscos Socioambientais

Os ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo podem estar sujeitos a risco de contingências socioambientais do terreno, como, por exemplo, podas indevidas de vegetação, embargo, contaminação, tombamento, localização em terras de ocupação indígena ou quilombola e outras restrições de uso, podendo acarretar a perda de substância econômica de tais ativos imobiliários.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

FATORES DE RISCO

Risco de Desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de Chamadas Adicionais de Capital

Uma vez consumida a reserva de despesas extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em assembleia ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

Valor dos Imóveis da Carteira do Fundo não Necessariamente estão Apreçados a Valor de Mercado

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição.

Além disso, o administrador e o gestor podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O 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 aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados 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 aporte acima referido 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 Escriturador, 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, conforme descrito no fator de risco denominado “Riscos de Liquidez e de Descontinuidade do Investimento”, 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

FATORES DE RISCO

O Fundo poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista

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 ocorrer 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.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem Tomadas pela Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do fundo.

Risco 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 diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Conflito de Interesses

O Regulamento prevê a contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de consultoria especializada e para a distribuição das cotas do Fundo. A Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que o Gestor, instituição ligada ao Administrador, é a instituição responsável pela seleção dos ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

FATORES DE RISCO



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 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.

Risco Regulatório

Os fundos de Investimento Imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Risco Operacional

(a) Decorrentes de Falhas Operacionais e de Troca de Informações: os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

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

(b) Decorrentes de Falhas Procedimentais e Interrupção dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo e o funcionamento do Fundo dependem da atuação conjunta e coordenada de uma série de prestadores de serviços, tais como a Administradora, o Custodiante e a Gestora. Eventuais falhas procedimentais ou de ineficiência, bem como eventuais interrupções nos contratos de prestação de serviços destes, poderá afetar o regular funcionamento do Fundo.

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

(d) Decorrentes de Aumento de Custos dos Contratos de Prestadores de Serviço. Os contratos celebrados entre o Fundo e os prestadores de serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, conseqüentemente, um aumento de custos ao Fundo afetando sua rentabilidade.

FATORES DE RISCO



(e) Decorrentes da Administração dos Imóveis por Empresas Especializadas: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Administrador ou do Gestor, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (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; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto se as pessoas mencionadas nas letras “a” a “d” forem os únicos cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco da elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade, anexo ao presente Prospecto, foi elaborado pelo Gestor, conforme expressamente autorizado pelo Regulamento no item 4.1.4. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

Risco Decorrente da Não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto contém e/ou conterá, quando for distribuído, 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. Adicionalmente, a rentabilidade alvo descrita no 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

FATORES DE RISCO



Embora as informações constantes dos documentos da Oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas indicadas no Estudo de Viabilidade 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, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

Riscos relacionados à Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas da 8ª Emissão, 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, consequentemente, 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.

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 8ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento do valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais Investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “Risco de Crédito” e de “Risco de Mercado”, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

FATORES DE RISCO

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.

Risco Relativo às Informações disponíveis sobre os Ativos Investidos

O Fundo investirá em ativos com base nas informações fornecidas no âmbito do processo de negociação de compra e venda de tais ativos, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes ou diretamente representados pelos ativos investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários mencionados, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores do Fundo poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos ativos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados entre o Fundo e os locatários de seus ativos imobiliários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos Cotistas seria reduzido, podendo tal situação comprometer o valor das Cotas, bem como a distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos dos Fundo poderão já se encontrar alugados, o Fundo, ao adquirir referidos imóveis, assumirá a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelo Fundo, o Fundo poderá ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao Fundo, o que aumenta os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação do Fundo será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos respectivos ativos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado dos ativos do Fundo.

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.

FATORES DE RISCO

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 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, consequentemente, na rentabilidade das Cotas.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos

O investimento nos ativos pelo Fundo 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, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos ativos, conforme aplicável. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos ativos 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 poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Disclaimers Finais

Kinea

uma empresa 

DISCLAIMERS FINAIS



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

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Website: <http://www.kinea.com.br>. Para acessar o Anúncio de Início, Prospecto ou Lâmina, neste site, acessar "Documentos", localizar a subdivisão "Imobiliários Tijolo" e clicar em "KNRI11", e, então, localizar o respectivo documento.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Website: <https://www.intrag.com.br>. Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou Lâmina, neste site clicar em "Fundos", no campo "Pesquisar" buscar por "Kinea Renda Imobiliária FII" e clicar no link do Fundo. Em seguida, acessar "Documentos" e então localizar o respectivo documento.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

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 Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o respectivo documento.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>. Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou 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 Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o respectivo documento.

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/. Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou 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 Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII – 8ª Emissão" e, então, localizar o respectivo documento.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO

DISCLAIMERS FINAIS

Este material é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Coordenador Líder e o Gestor se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste material refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito do Gestor.

Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento baseada nas informações contidas nesta apresentação. A rentabilidade de instrumentos financeiros pode apresentar variações, e seu preço ou valor pode, direta ou indiretamente, aumentar ou diminuir. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita nesta apresentação em relação a desempenhos futuros.

O Coordenador Líder e o Gestor se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa apresentação ou de seu conteúdo.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador, o Gestor e a CVM. Dúvidas, reclamações e sugestões fale com o seu Distribuidor.

Se necessário, entre em contato com o Administrador pelo número (11) 5029-1456, disponível em todos os dias úteis, das 9 às 18h, ou utilize o SAC Itaú pelo número 0800 728 0728, disponível todos os dias, 24h por dia. Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú pelo número 0800 570 0011, disponível em todos os dias úteis, das 9 às 18h, ou via Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos devem entrar em contato pelo número 0800 722 1722., disponível todos os dias, 24h por dia.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA E ESPERADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. CASO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO,

HÁ O RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA E, CONSEQUENTEMENTE, DA AQUISIÇÃO. ADICIONALMENTE, O INSTRUMENTO DE AQUISIÇÃO DOS REFERIDOS ATIVOS PREVÊ METODOLOGIAS ESPECÍFICAS DE PAGAMENTO, ATUALIZAÇÕES MONETÁRIAS, DENTRE OUTROS.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO