

# PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DO KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 12.005.956/0001-65

Administrado por

## INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, São Paulo - SP

No montante de, inicialmente, até

# R\$ 914.994.679,30

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

Código ISIN nº BRKNRICTF007

Código de Negociação: KNRI11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Outros

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/086, em 20 de março de 2024

O KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 12.005.956/0001-65 ("Fundo"), administrado pela INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 ("Administrador") e gerido pela KINEA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor"), e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", está realizando uma oferta pública primária ("Oferta") de até 5.734.846 (cinco milhões, setecentas e trinta e quatro mil, oitocentas e quarenta e seis) cotas em classe única, a serem colocadas em até duas séries ("1ª Série" e "2ª Série", respectivamente), nominativas e escriturais, da 8ª Emissão do Fundo ("8ª Emissão" e "Cotas da 8ª Emissão"), pelo valor unitário de R\$ 159,55 (cento e noventa e nove reais e cinquenta e cinco centavos), correspondente ao valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 29 de fevereiro de 2024 ("Valor da Cota da 8ª Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), perfazendo o montante de até R\$ 914.994.679,30 (novecentos e quatorze milhões, novecentos e noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta centavos) ("Volume Total da Oferta"), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição.

As Cotas da 8ª Emissão serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional (i) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, no âmbito da 1ª Série, na Data de Liquidação da 1ª Série (ambos conforme abaixo definidas), pelo Valor da Cota da 8ª Emissão; e (ii) no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, as quais serão liquidadas de forma diária e conforme existam Cotas da 8ª Emissão disponíveis para subscrição e integralização durante o período de distribuição da 2ª Série, pelo valor a ser atualizado da seguinte forma ("Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão"): (a) na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão corresponderá ao valor patrimonial das Cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; e (b) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 2ª Série e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão corresponderá (i) ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então emitidas; (ii) acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3" e "Taxa DI", respectivamente), divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial. O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Custodiante" ou "Itaú Unibanco"), disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em "MANUAL DE APRESENTAÇÃO"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor, impactando, consequentemente, o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 9.999.955,80 (nove milhões, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e cinco centavos), representado por 62.676 (sessenta e dois mil, seiscentos e setenta e seis) Cotas da 8ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 8ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Cotas 8ª Emissão cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, o exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo. 48 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Início" e "Período de Distribuição", respectivamente), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Os Ofertantes, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão optar por distribuir um volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade máxima de Cotas da 8ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 1.433.711 (um milhão, quatrocentas e trinta e três mil, setecentas e onze) Cotas da 8ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 228.748.590,05 (duzentos e vinte e oito milhões, setecentos e noventa e oito mil, quinhentos e noventa reais e cinco centavos), considerando o Valor da Cota da 8ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 8ª Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais").

O BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder") foi contratado para realizar a Oferta. O Coordenador Líder celebrou termo de adesão junto à XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de Participante Especial (Coordenador Contratado), para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores, no âmbito da 1ª Série. Adicionalmente, o processo de distribuição das Cotas da 8ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar no âmbito da 1ª Série por meio de termo de adesão ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Os investidores que aderirem a Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 8ª Emissão, o Valor da Cota da 8ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 8ª Emissão, inclusive pelas Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional ou terceiroscessionários do Direito de Preferência, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 8ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o Valor da Cota da 8ª Emissão ou o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competentes, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição"), a qual não integra o preço de integralização da Cota da 8ª Emissão, conforme demonstrado abaixo.

	Preço de integralização (R\$)(*)	Taxa de Distribuição (%) (**)	Taxa de Distribuição (R\$)(***)	Total (R\$) (****)
Por Cota da 8ª Emissão	R\$ 159,55	2,00%	R\$ 3,19	R\$ 162,74
Volume Total da Oferta	R\$ 914.994.679,30	2,00%	R\$ 18.294.158,74	R\$ 933.288.838,04

(\*) O valor em reais do Valor da Cota da 8ª Emissão, na data da primeira integralização de Cotas da 8ª Emissão.

(\*\*) A porcentagem equivalente à Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de integralização das Cotas da 8ª Emissão.

(\*\*\*) O valor em reais da Taxa de Distribuição, que não integra o preço de integralização das Cotas da 8ª Emissão.

(\*\*\*\*) O valor em reais equivalente ao somatório do Valor da Cota da 8ª Emissão e da Taxa de Distribuição.

Cada investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) Cotas, pelo Valor da Cota da 8ª Emissão ou pelo Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$ 1.595,50 (mil e quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta centavos) ("Valor Mínimo de Investimento"), exceto quando o investidor condicionar a subscrição de Cotas da 8ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 8ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas da 8ª Emissão, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Não haverá, todavia, valor máximo de investimento por investidor, exceto para fins dos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que deverão observar o limite de valor igual ou inferior a R\$ 999.999,95 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e cinco reais e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 6.267 (seis mil, duzentas e sessenta e sete) Novas Cotas ("Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional"). Adicionalmente, o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional não são aplicáveis aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.

O presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Item "Política de Investimento" da Seção "Informações Adicionais" na página 87 deste Prospecto.

As Cotas da 8ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: A OFERTA FOI APROVADA E REGISTRADA AUTOMATICAMENTE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/086, EM 20 DE MARÇO DE 2024.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO."

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 11 A 24."

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

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

"EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1."

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



PARTICIPANTE ESPECIAL (COORDENADOR CONTRATADO)



ESCRITURADOR

ItaúCorretora

CUSTODIANTE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta.....	3
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	3
2.3. Identificação do Público-Alvo .....	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	4
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta .....	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>7</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	8
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	8
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	9
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>11</b>
Risco de Vacância .....	13
Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel.....	13
Riscos de Mercado.....	14
Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado .....	14
Riscos de Crédito .....	14
Risco Sistêmico .....	14
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento .....	14
Riscos do Uso de Derivativos.....	15
Riscos Atrelados aos Fundos Investidos .....	15
Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo.....	15
Risco Tributário.....	15
Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis .....	17
Risco de Despesas Extraordinárias.....	17
Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro.....	17
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	17
Propriedade das Cotas.....	17
Inexistência de Ativo Imobiliário Específico .....	18
Risco de Concentração da Carteira do Fundo.....	18
Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros .....	18
Riscos Socioambientais .....	18
Risco de Desapropriação .....	18
Risco de Chamadas Adicionais de Capital.....	18
Valor dos Imóveis da Carteira do Fundo não Necessariamente estão Apreçados a Valor de Mercado .....	18
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido .....	19
O Fundo poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista.....	19

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem Tomadas pela Assembleia Geral .....	19
Risco Jurídico.....	19
Risco de Conflito de Interesses .....	20
Risco Relativo à Concentração e Pulverização.....	20
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos .....	20
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital.....	20
Risco Regulatório.....	20
Risco Operacional.....	21
Risco de Governança .....	21
Risco da elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor .....	21
Risco Decorrente da Não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções. ....	22
Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta .....	22
Riscos relacionados à Oferta .....	22
Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção.....	23
Risco Relativo às Informações disponíveis sobre os Ativos Investidos.....	23
Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes .....	23
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos .....	24
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pelo Fundo .....	24
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos .....	24
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>25</b>
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>29</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses. ....	31
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	31
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	34
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	34
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>35</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	37
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	37
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	37
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>39</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	41
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	41
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	42
8.4. Regime de distribuição .....	42
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	42
8.5.1. 1ª Série – Período de Coleta de Intenções de Investimento e Procedimento de Alocação .....	43
8.5.2. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	46
8.5.3. Alocação e Liquidação da 1ª Série .....	46

8.5.4. 2ª Série - Liquidação Diária .....	47
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	48
8.7. Formador de Mercado .....	48
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável.....	49
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	49
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA .....</b>	<b>51</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	53
<b>10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE .....</b>	<b>55</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	57
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>61</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	63
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados .....	64
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>67</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	69
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>71</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso .....	73
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	73
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>75</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	77
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto .....	77
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	78
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....	79
14.5 Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....	79
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto .....	79
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>	<b>81</b>

<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....</b>	<b>85</b>
16.1. Sumário do Fundo .....	87
16.1.1. Visão Geral .....	87
16.1.2. Política de Investimento .....	87
16.1.3. Aquisição de Ativos durante o Período de Distribuição .....	88
16.1.4. Taxa de Administração .....	88
16.1.5. Remuneração do Gestor .....	89
16.1.6. Remuneração do Escriturador de Cotas .....	89
16.1.7. Remuneração do Custodiante .....	89
16.1.8. Assembleia Geral de Cotistas.....	89
16.1.8.1. Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas .....	89
16.1.9. Propriedade Fiduciária dos Imóveis .....	90
16.1.10. Política de Exercício de Voto .....	90
16.1.11. Encargos do Fundo.....	91
16.1.12. Liquidação do Fundo .....	91
16.1.13. Carteira de Ativos do Fundo .....	92
16.2. Prestadores de Serviço do Fundo .....	101
16.3. Tributação .....	108
16.3.1. Tributação Aplicável ao Fundo.....	109
16.3.2. Tributação Aplicável aos Investidores .....	109

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	REGULAMENTO DO FUNDO .....	115
<b>ANEXO II</b>	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A 8ª EMISSÃO .....	135
<b>ANEXO III</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	145
<b>ANEXO IV</b>	MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO .....	169

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

As Cotas da 8ª Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no art. 49 da Resolução CVM nº 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurar durante os procedimentos de distribuição (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo; (iii) que sejam previamente disponibilizados aos representantes das Instituições Participantes da Oferta, exemplares do Regulamento, instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 13 de julho de 2023, conforme aditado de tempos em tempos, e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo I ("**Regulamento**") e do presente Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta; e (iv) que os Investidores, no âmbito da 1ª Série, são Investidores Institucionais e Não Institucionais (conforme abaixo definidos) e, no âmbito da 2ª Série, são clientes correntistas dos segmentos Institucionais, *Corporate*, *Íon*, *Private*, *Personnalité*, *Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas. Não obstante, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimento e regimes próprios de previdência social (RPPS).

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

As Cotas da 8ª Emissão apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e não serão resgatáveis; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no art. 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas.

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

### 2.3. Identificação do Público-Alvo

O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno compatível com a política de investimento do Fundo, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Não obstante, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimento e regimes próprios de previdência social (RPPS).

No âmbito da 1ª Série, são os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definidos), que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. No âmbito da 2ª Série, os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucionais, *Corporate*, *Íon*, *Private*, *Personnalité*, *Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco ("**Investidores**").

Para fins desta Oferta, consideram-se Investidores Institucionais os fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 08, de abril de 2021, conforme em vigor, incluindo pessoas físicas que formalizem Termo de Aceitação, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.059,40 (um milhão, cinquenta e nove reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 6.268 (seis mil, duzentas e sessenta e oito) Cotas da 8ª Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**").

Para fins desta Oferta, consideram-se Investidores Não Institucionais, os investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Termo de Aceitação, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.899,85 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 6.267 (seis mil, duzentas e sessenta e sete) Cotas da 8ª Emissão ("**Investidores Não Institucionais**").

Adicionalmente, e sem prejuízo e observadas as disposições do art. 56 da Resolução CVM nº 160, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para fins da Oferta serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, do Administrador e do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados ("**Pessoas Vinculadas**").

#### **2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas da 8ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e (ii) negociação em mercado secundário no "Sistema Puma", mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Cotas da 8ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento Oferta ("**Anúncio de Encerramento**") e a obtenção de autorização da B3, na data indicada no formulário de liberação para negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

As Cotas da 8ª Emissão serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional (i) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional ou na Data de Liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Cota da 8ª Emissão; e (ii) no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, as quais serão liquidadas de forma diária e conforme existam Cotas da 8ª Emissão disponíveis para subscrição e integralização durante o período de distribuição da 2ª Série, pelo Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão: (a) na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão corresponderá ao valor patrimonial das Cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; e (b) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 2ª Série e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão será correspondente (i) ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então emitidas; (ii) acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial. O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em "MANUAL DE APREÇAMENTO"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independentemente de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

Os Investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 8ª Emissão, o Valor da Cota da 8ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, conforme o caso. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 8ª Emissão, será devido pelos Investidores o pagamento de uma Taxa de Distribuição, por Cota da 8ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o Valor da Cota da 8ª Emissão ou o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de

registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 8ª Emissão.

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

## **2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta**

O valor total da 8ª Emissão corresponderá, inicialmente, ao montante de R\$ 914.994.679,30 (novecentos e quatorze milhões, novecentos e noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta centavos), equivalente à multiplicação da quantidade inicial de Cotas da 8ª Emissão pelo Valor da Cota da 8ª Emissão podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão de um lote adicional a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, em até 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Emissão inicialmente ofertadas, equivalente a 1.433.711 (um milhão, quatrocentas e trinta e três mil, setecentas e onze) de Cotas da 8ª Emissão, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 8ª Emissão e da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 8ª Emissão, desde que subscrito e integralizado, no mínimo, o montante equivalente à multiplicação de 62.676 (sessenta e dois mil, seiscentas e setenta e seis) de Cotas da 8ª Emissão pelo Valor da Cota da 8ª Emissão, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Valor da Cota da 8ª Emissão, previamente à divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 ("**Distribuição Parcial**"). As Cotas da 8ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da 4ª Emissão e nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, os Investidores poderão, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, podendo, nessa hipótese, optar por receber (a) a totalidade das Cotas da 8ª Emissão indicadas no Termo de Aceitação ou no Boletim de Subscrição, ou (b) a quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas da 8ª Emissão efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição e o Volume Total da Oferta.

## **2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas**

Serão emitidas, inicialmente, até 5.734.846 (cinco milhões, setecentas e trinta e quatro mil, oitocentas e quarenta e seis) Cotas da 8ª Emissão, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos líquidos da 8ª Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados à aquisição dos Ativos, dos Ativos de Liquidez, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, em observância à Política de Investimento descrita no Regulamento ("**Política de Investimento**"), e ao pagamento dos encargos do Fundo, observado que os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 8ª Emissão poderão ser aplicados, durante o Período de Distribuição, da seguinte forma: (i) até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, bem como operações compromissadas em geral, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472 ("**Investimentos Temporários**"); e (ii) após a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá adquirir, com os recursos captados na Oferta, quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Cotas da 8ª Emissão cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160 serão aplicados somente nos Investimentos Temporários.

Neste sentido, os Ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (a) diretamente, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (b) indiretamente, por meio da aquisição de: (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (ii) cotas de fundos de investimento em participações ("**FIP**"), ou cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("**FII**") que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis; (iii) demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("**Ativos**").

Adicionalmente, visando a composição das Reservas de Despesas Ordinárias e das Reservas de Despesas Extraordinárias, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("**Fundos Investidos**") ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário de liquidez compatível para atender às necessidades e despesas ordinárias do Fundo e em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial ("**Ativos de Liquidez**").

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

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição das Cotas previstos no item 11.2 da Seção "Contrato de Distribuição", na página 64 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

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

A 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 do Fundo ("**Cotistas**"), por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, sendo certo que os Cotistas manifestam concordância quando da formalização de sua adesão ao Regulamento.

Ademais, em 13 de julho de 2023, os Cotistas aprovaram, por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, na forma descrita no art. 34 da Instrução CVM nº 472, a celebração, pelo Fundo, de novos contratos de locação ou outros instrumentos admitidos em direito, para fins de

exploração e utilização de quaisquer áreas dos imóveis detidos ou que venham a ser detidos pelo Fundo, tendo como contraparte quaisquer sociedades ou veículos integrantes do grupo econômico do Administrador e/ou do Gestor, observado que tais negócios deverão ser formalizados em condições de mercado, e desde atendidos os critérios de elegibilidade abaixo listados, bem como a aquisição de imóveis, direta ou indiretamente, que tenham como locatários quaisquer sociedades ou veículos integrantes do grupo econômico do Administrador e/ou do Gestor, observando-se, nesta hipótese, os termos e condições dos instrumentos de locação vigente à época da referida aquisição, bem como os critérios abaixo estabelecidos, quando e se aplicáveis, nos termos da legislação em vigor, em especial a Lei nº 8.245/91:

- (i) Prazo: O prazo de vigência, em novas locações deverá ser de, no mínimo, 3 (três) anos;
- (ii) Índice de Correção: O valor das locações deverá ser corrigido de acordo com um dos seguintes índices:
  - (a) IPCA/IBGE; ou (b) IGP-M/FGV;
- (iii) Valor da Locação: Para fins de determinação do valor da locação, (a) caso o valor mensal das locações represente ou venha a representar até 3% (três por cento) das receitas mensais do Fundo, será obtido 1 (um) laudo de avaliação a ser preparado por uma das seguintes empresas ("**Avaliadores Autorizados**"): (a) Cushman Wakefield & Co.; (b) Colliers International; (c) Jones Lang La Salle; (iv) CB Richard Ellis; (v) Newmark Group; ou (vi) Binswanger; ou (b) caso o valor das locações represente ou venha a representar mais do que 3% (três por cento) das receitas mensais do Fundo, serão obtidos 2 (dois) laudos de avaliação a ser preparado por quaisquer dois dos Avaliadores Autorizados, sendo que o valor da locação corresponderá à média aritmética dos valores de locação apresentado nos laudos de avaliação; e
- (iv) Obrigações: As obrigações do locador e do locatário no âmbito da locação deverão ser comutativas, de acordo com as condições comumente aplicadas em transações de mesma natureza.

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

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

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 8ª Emissão, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 4. FATORES DE RISCO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

##### *Risco de 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.

##### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245, 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.

##### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Risco Sistêmico*

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

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

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *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, conseqüentemente, 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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### *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

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### *Riscos Arelados 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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### *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.

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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### *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.

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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, 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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

*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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

*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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital*

Durante a 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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

*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.

(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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

*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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta*

O Prospecto contém e/ou conterà, 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.

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.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor***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, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção*

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### *Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos*

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### *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, conseqüentemente, na rentabilidade das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### *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 conseqüente 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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## 5. CRONOGRAMA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. CRONOGRAMA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>1</sup>
1	Registro da Oferta na CVM	20/03/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	21/03/2024
3	Data de corte para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	26/03/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série <sup>2</sup>	28/03/2024
5	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	08/04/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	10/04/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	11/04/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional	12/04/2024
9	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3 e no Escriturador	15/04/2024
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3	18/04/2024
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional no Escriturador	19/04/2024
12	Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional	25/04/2024
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional Término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série	26/04/2024
14	Procedimento de Alocação da 1ª Série	29/04/2024
15	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série	30/04/2024
16	Data de Liquidação da 1ª Série	03/05/2024
17	Início do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	06/05/2024
18	Término previsto do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	12/09/2024
19	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/09/2024

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

<sup>2</sup> Considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento no âmbito da 1ª Série estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência e ao Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, os Investidores devem estar cientes de que o Termo de Aceitação ou a ordem de investimento, conforme o caso, enviados somente serão atendidos até o limite máximo de Cotas da 8ª Emissão que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, conforme será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, nos termos deste Prospecto, observado ainda o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e a possibilidade de exercício das Cotas Adicionais.

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

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

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín. <sup>(3)</sup>	Máx. <sup>(1)</sup>	Méd. <sup>(2)</sup>
2023	134,50	167,15	151,97
2022	129,90	154,75	138,65
2021	127,62	160,67	144,22
2020	132,33	199,60	164,06
2019	147,50	198,18	157,83

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín. <sup>(3)</sup>	Máx. <sup>(1)</sup>	Méd. <sup>(2)</sup>
4º Tri 2023	157,50	165,50	160,22
3º Tri 2023	156,70	167,15	160,87
2º Tri 2023	137,62	160,80	149,90
1º Tri 2023	134,50	140,44	137,07
4º Tri 2022	135,76	152,77	143,53
3º Tri 2022	129,90	154,75	143,65
2º Tri 2022	130,52	137,89	133,30
1º Tri 2022	130,00	143,00	133,96

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín. <sup>(3)</sup>	Máx. <sup>(1)</sup>	Méd. <sup>(2)</sup>
Jan/24	161,75	166,85	164,11
Dez/23	163,26	166,65	164,88
Nov/23	158,00	165,50	160,99
Out/23	157,63	162,10	160,34
Set/23	157,50	163,25	159,43
Ago/23	159,89	167,15	163,13

Observado que:

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

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

O Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo

de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas até então emitidas pelo Fundo ("**Capital Autorizado**").

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma acima (com a utilização do Capital Autorizado), o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação do Gestor, tendo-se como base, no mínimo, o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; não cabendo aos Cotistas do Fundo qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

No âmbito da Oferta, será assegurado aos Cotistas do Fundo detentores de cotas do Fundo em 26 de março de 2024, o exercício do Direito de Preferência, nos termos do item 8.4.3. do Regulamento ("**Direito de Preferência**"), com as seguintes características: (i) Período de Exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme indicada no item 5 "Cronograma", na página 25 deste Prospecto, nos termos da Instrução CVM nº 472 ("**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**"); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do dia 26 de março de 2024 ("**Data Base do Direito de Preferência**"); e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base do Direito de Preferência, conforme aplicação do Fator de Proporção do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) para subscrição de Cotas da 8ª Emissão.

O fator de proporção para subscrição de Cotas da 8ª Emissão, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,2373977428850, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base do Direito de Preferência, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("**Fator de Proporção do Direito de Preferência**").

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

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (ii) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme indicada no item 5 "Cronograma", na página 25 deste Prospecto, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; e
- (iii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme indicada no item 5 "Cronograma", na página 25 deste Prospecto, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço:

#### **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo - SP

CNPJ nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador**" ou "**Itaú Corretora**")

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou terceiros, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), conforme cronograma abaixo, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme indicada no item 5 "Cronograma", na página 25 deste Prospecto, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da 8ª Emissão objeto da 8ª Emissão, será divulgado o anúncio de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência e início do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Cotas da 8ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da 8ª Emissão remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, abaixo descrito e, ainda, o novo fator de proporção para o Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, conforme abaixo indicado.

### **Direito de Subscrição de Sobras**

Caso existam Cotas da 8ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("**Sobras**"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras ("**Direito de Subscrição de Sobras**") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da 8ª Emissão remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da 8ª Emissão subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma abaixo.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Cotas da 8ª Emissão subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional (conforme abaixo definido) junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

### **Direito de Subscrição do Montante Adicional**

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas da 8ª Emissão adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("**Direito de Subscrição do Montante Adicional**") e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "**Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional**"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas da 8ª Emissão será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas da 8ª Emissão subscritas por cada Cotista ou cessionário do Direito de Preferência durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas da 8ª Emissão subscritas nesses mesmos períodos.

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

A integralização das Cotas da 8ª Emissão subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data indicada no cronograma abaixo ("**Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional**"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 8ª Emissão, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 29/02/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 31/01/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 29/02/2024) (R\$)
24.157.121	R\$ 3.854.290.655,29	R\$ 159,5509107

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

O Valor da Cota da 8ª Emissão foi definido com base na sugestão do Gestor do Fundo, sendo correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 29 de fevereiro de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, nos termos do item 8.4.2. do Regulamento.

No âmbito da 2ª Série, o preço de emissão das Cotas da 8ª Emissão será o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, sendo que **(a)** na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão corresponderá ao valor patrimonial das Cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; e **(b)** a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 2ª Série e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão será correspondente (i) ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então emitidas; (ii) acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da Taxa DI.



## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Os Cotistas que subscreverem as Cotas da 8ª Emissão receberão recibo de Cota da 8ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, da obtenção de autorização da B3 e da data de liberação para negociação das Cotas da 8ª Emissão a ser indicada no formulário de liberação para negociação das cotas não será negociável, sendo que os Investidores que adquirirem recibos de Cotas da 8ª Emissão no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, da 1ª Série e da 2ª Série farão jus aos rendimentos oriundos do Fundo, ainda que tal distribuição ocorra durante a Oferta, sendo que em relação ao Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional e à 1ª Série serão ponderados pelo prazo de realização da liquidação. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, de obtida a autorização da B3, na data indicada no formulário de liberação para negociação das cotas, quando as Cotas da 8ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário encontram baixa, ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário que, como o Fundo, têm a forma de condomínio fechado não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 11 a 24 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem, nos termos do art. 67 da Resolução CVM nº 160.

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

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

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

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

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

No caso de modificação que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente

por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

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

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

Caso findo o Período de Distribuição, tenham sido subscritas Cotas da 8ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 8ª Emissão, (i) o valor por Cota da 8ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 8ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 8ª Emissão no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

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

- (i) não ocorrência de quaisquer das situações descritas nos termos dos incisos do item 9.1., do Contrato de Distribuição;
- (ii) a Oferta deverá ter sido registrada na CVM nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como este Prospecto e a Lâmina deverão ter sido disponibilizados aos Investidores, conforme abaixo definido, e o Anúncio de Início divulgado na forma da regulamentação em vigor;
- (iii) na data de divulgação do Anúncio de Início e na data da primeira aquisição de Cotas da 8ª Emissão, todas as declarações prestadas e obrigações assumidas pelo Administrador, constantes do Contrato de Distribuição, deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, bem como todas as declarações e as obrigações do Gestor, constantes do Contrato de Distribuição, deverão ter sido integralmente cumpridas, conforme aplicável;
- (iv) todas as informações fornecidas pelo Administrador e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta e seus respectivos assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, inclusive às normas da CVM, de acordo com as normas pertinentes e se aplicável no contexto da Oferta;
- (v) as Instituições Participantes da Oferta tenham tido, nos limites da legislação em vigor, liberdade para divulgar a Oferta por qualquer meio;
- (vi) toda a documentação necessária à realização da Oferta ("**Documentos da Oferta**") tenha sido negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pelo Administrador, pelo Gestor e por seus respectivos assessores legais e todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicável;
- (vii) não verificação, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, e a qualquer momento, até a data da primeira aquisição das Cotas da 8ª Emissão, de qualquer alteração, imprecisão ou conflito nas informações relativas ao Fundo e à Oferta, fornecidas pelo Administrador e/ou pelo Gestor;
- (viii) conclusão da análise da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta e dos documentos de representação do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (ix) admissão para colocação e distribuição das Cotas da 8ª Emissão junto à B3;
- (x) obtenção de parecer legal dos assessores legais da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e ao Administrador;
- (xi) cumprimento pelas Partes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM nº 472 e na Resolução CVM nº 160, relativamente à Oferta das Cotas da 8ª Emissão, e na regulamentação aplicável da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"); e
- (xii) cumprimento pelo Fundo, Administrador, Gestor e Coordenador Líder de todas as obrigações previstas no Contrato de Distribuição.

**NO ÂMBITO DESTA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS DA 8ª EMISSÃO EM BENS E DIREITOS.**

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

Conforme o item "2.3. Identificação do público-alvo" deste Prospecto, a Oferta é destinada, no âmbito da 1ª Série, a Investidores que sejam Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais e, no âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucionais, *Corporate*, *Íon*, *Private*, *Personnalité*, *Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco.

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

A 8ª Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada pelo Administrador, por meio de ato próprio datado de 19 de março de 2024, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Prospecto ("**Ato de Aprovação da Oferta**").

### **8.4. Regime de distribuição**

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

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

Após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*).

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

A Oferta somente terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (iii) a disponibilização deste Prospecto.

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

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever as Cotas da 8ª Emissão no âmbito da Oferta.

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

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 8ª Emissão, caso findo o prazo para subscrição de Cotas da 8ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 8ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores (i) o valor por Cota da 8ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 8ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 8ª Emissão no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Os Investidores poderão formalizar suas ordens (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 8ª Emissão, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Distribuição; ou (c) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Cotas da 8ª Emissão efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens atendidas em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Cotas da 8ª Emissão em valor equivalente ao Volume Total da Oferta até o término do Período de Distribuição, as ordens formalizadas nos termos do item "b" acima serão automaticamente canceladas. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, como no caso do item "c" acima, será devolvido, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 8ª Emissão efetivamente devolvidas (i) o valor por Cota da 8ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 8ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do encerramento da Oferta.



**A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo, de modo que na hipótese de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá o pleito justificado ser submetido à apreciação prévia da CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160.**

#### **8.5.1. 1ª Série – Período de Coleta de Intenções de Investimento e Procedimento de Alocação**

Após a publicação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, divulgado nos termos da Resolução CVM nº 160, informando o montante de Cotas da 8ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, bem como a quantidade de Cotas da 8ª Emissão remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional**"), até a totalidade das Cotas da 8ª Emissão será destinada à colocação no âmbito da 1ª Série, na qual será adotado o Procedimento de Alocação, considerando os instrumentos de aceitação da Oferta recebidos ("**Termos de Aceitação**"), observado o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas Adicionais. Não será adotado um percentual mínimo de Cotas da 8ª Emissão a serem colocadas no âmbito da 1ª Série, de forma que poderá ser colocada qualquer quantidade de Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 1ª Série.

Durante o período que se inicia após a publicação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto, até a data limite definida no cronograma da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação ou ordens de investimento das Cotas da 8ª Emissão ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento**").

Os Investidores interessados em subscrever as Cotas da 8ª Emissão, no âmbito da 1ª Série, deverão formalizar instrumento de aceitação da Oferta ("**Termo de Aceitação**") ou enviar ordens de investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento por Investidor e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimentos. Adicionalmente, para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 27**"), e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Participantes Especiais assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da 8ª Emissão, conforme Plano da Oferta fixado nos seguintes termos, sem prejuízo dos prazos e condições para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional ("**Plano de Distribuição**"):

- (i) no âmbito da 1ª Série, a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e Não Institucionais;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação dos Investidores, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional;
- (iii) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas da 8ª Emissão, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação;
- (v) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará os Termos de Aceitação enviados, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (vi) os Investidores Institucionais e Não Institucionais da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento ("**Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento**"), atestando que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da taxa de administração devida ao Administrador e ao Gestor, conforme prevista no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação;

- (vii) após encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;
- (viii) caso a demanda por Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 1ª Série (a) seja igual ou inferior ao montante total das Cotas da 8ª Emissão ofertadas, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação realizados por Investidores; ou (b) exceda o montante das Cotas da 8ª Emissão ofertadas, será observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; ;
- (ix) ainda no âmbito da 1ª Série, a colocação das Cotas da 8ª Emissão será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem com o Plano da Oferta; e
- (x) uma vez encerrada a 1ª Série, o Coordenador Líder divulgará o resultado da 1ª Série mediante divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série.

#### Oferta Não Institucional no âmbito da 1ª Série

Após a publicação do Anúncio de Início, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 1ª Série deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seu(s) Termo(s) de Aceitação indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas da 8ª Emissão que pretendem subscrever (observada o Valor Mínimo de Investimento). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Termo de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Termo de Aceitação ser cancelado pelo Coordenador Líder.

Até 70% (setenta por cento) das Cotas da 8ª Emissão serão destinadas prioritariamente para distribuição exclusiva junto aos Investidores Não Institucionais, no âmbito da 1ª Série, observado que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas da 8ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, reduzir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, até o limite do Volume Total da Emissão, inclusive considerando eventuais Cotas Adicionais ("**Oferta Não Institucional**").

#### Oferta Institucional no âmbito da 1ª Série

Após a publicação do Anúncio de Início e o atendimento do percentual prioritário dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais na Oferta Não Institucional, no âmbito da 1ª Série, as Cotas da 8ª Emissão remanescentes serão destinadas a colocação exclusivamente junto a Investidores Institucionais que formalizarem Termos de Aceitação ou ordem de investimento ("**Oferta Institucional**").

Caso os Termos de Aceitação ou ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam a quantidade remanescente de Cotas da 8ª Emissão, será dada prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender das Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

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

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 8ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas 8ª Emissão para as Pessoas Vinculadas e os Termos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do art. 56 da Resolução CVM nº 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS**

**COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 A 24, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCOS RELACIONADOS À OFERTA”, NA PÁGINA 27 DESTES PROSPECTOS;**

- (ii) cada Investidor Institucional e Investidor Não Institucional, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Termo de Aceitação condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas da 8ª Emissão objeto dos Termos de Aceitação em observância ao disposto na Seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”;
- (v) até o dia anterior à Data de Liquidação da 1ª Série (“**Data de Liquidação da 1ª Série**”), o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que celebraram Termo de Aceitação diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como às demais Instituições Participantes da Oferta, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que celebraram Termo de Aceitação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Termo de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas da 8ª Emissão alocadas ao Investidor Institucional e ao Investidor Não Institucional, nos termos da Seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “vi” abaixo;
- (vi) os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 8ª Emissão, na forma estabelecida no Termo de Aceitação, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de subscrição da Cota da 8ª Emissão e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até às 14:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série; e
- (vii) até as 14:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), entregará, aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais que tenham realizado a integralização, o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas da 8ª Emissão por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 37 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista acima. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas da 8ª Emissão, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas da 8ª Emissão, desprezando-se a respectiva fração.

Os Termos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (vii) acima, e na Seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 37 deste Prospecto.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Investidor Institucional ou o Investidor Não Institucional que subscrever a Cotas da 8ª Emissão receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota da 8ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, da obtenção de autorização da B3 e da data de liberação para negociação das Cotas da 8ª Emissão a ser indicada no formulário de liberação para negociação das cotas não será negociável. Os Investidores que subscreverem Cotas da 8ª Emissão, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido alcançado, poderão fazer jus aos rendimentos oriundos do Fundo, sendo que em relação à 1ª Série, serão ponderados pelo prazo de realização da liquidação. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 8ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 8ª Emissão depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, na data indicada no formulário de liberação para negociação das cotas, quando as Cotas da 8ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE TERMO DE ACEITAÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 11 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS DA 8ª EMISSÃO, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 8ª EMISSÃO, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO TERMO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO TERMO DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

#### **8.5.2. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas da 8ª Emissão objeto dos Termos de Aceitação e ordens de investimento apresentados pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da 1ª Série, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 70% (setenta por cento) do total de Cotas da 8ª Emissão, todos os Termos de Aceitação da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas da 8ª Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Caso o total de Cotas da 8ª Emissão objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da 1ª Série seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão proporcional das Cotas da 8ª Emissão entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Termos de Aceitação ou ordens de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação ou ordem de investimento e à quantidade total de Cotas da 8ª Emissão destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas da 8ª Emissão.

A quantidade de Cotas da 8ª Emissão a ser subscrita por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de fração de Cotas da 8ª Emissão. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação ou ordem de investimento poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas da 8ª Emissão por eles indicada no respectivo Termo de Aceitação ou ordem de investimento. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas da 8ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação ou ordens de investimento.

#### **8.5.3. Alocação e Liquidação da 1ª Série**

Após a obtenção do registro da Oferta, da publicação do Anúncio de Início e deste Prospecto, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no art. 49, inciso III, da Resolução CVM nº 160, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, com base nos Termos de Aceitação recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta dos Investidores, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, verificará se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta

foi atingido e eventual emissão de Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da 1ª Série, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. Até o final do dia útil subsequente ao Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação ("**Procedimento de Alocação**" e "**Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série**").

Assim, na data do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na 1ª Série.

A integralização de cada uma das Cotas da 8ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota da 8ª Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 8ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 8ª Emissão que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

#### **NO ÂMBITO DESTA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS DA 8ª EMISSÃO EM BENS E DIREITOS.**

A liquidação física e financeira das Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 1ª Série se dará na Data de Liquidação da 1ª Série, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante deste Prospecto, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 8ª Emissão inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da 8ª Emissão objeto da falha, no âmbito da 1ª Série, poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de liquidação, pelo Valor da Cota da 8ª Emissão.

#### **8.5.4. 2ª Série - Liquidação Diária**

Após a liquidação da 1ª Série, caso ainda haja Cotas da 8ª Emissão remanescentes, será realizada a colocação das Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 2ª Série, dando-se início ao período no qual os Investidores poderão realizar a subscrição das Cotas da 8ª Emissão, mediante a formalização do respectivo boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"), no qual as Cotas da 8ª Emissão serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição ("**Período de Liquidação Diária**"). Caso a totalidade das Cotas objeto desta 8ª Emissão sejam colocadas em razão do exercício do Direito de Preferência, do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional e no âmbito da 1ª Série, não haverá Cotas remanescentes e a 2ª Série não será iniciada.

No âmbito da 2ª Série, os Boletins de Subscrição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder, aos quais caberá, observados (a) o limite das Cotas da 8ª Emissão emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; (c) o público alvo da Oferta; e (d) o cumprimento das alíneas "d" e "e", inciso I, do art. 20 da Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, mediante o qual serão analisados os Boletins de Subscrição, e serão cancelados sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição.

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

Ainda no âmbito da 2ª Série, as Cotas da 8ª Emissão serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição.

Para a subscrição das Cotas da 8ª Emissão no âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

- (a) os Investidores interessados em subscrever Cotas da 8ª Emissão deverão lançar suas ordens no Itaú 30 Horas (acessar o site "<https://www.itaubanc.com.br>", neste site acessar o 30 Horas, clicar em "Menu", clicar em "Investimentos", clicar em "Investimentos Alternativos", clicar em "Aplicar" e, em seguida clicar em "<http://www.itaucorretora.com.br/>"), em qualquer Dia Útil, após a divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série, das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 8ª Emissão, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 14h e, neste caso, os Investidores somente poderão subscrever as Cotas da 8ª Emissão no Dia Útil imediatamente seguinte; e
- (b) os Investidores ao lançarem suas ordens das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 8ª Emissão (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Itaú Unibanco no montante do Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição, para débito a ser realizado pelo Coordenador Líder, conforme aplicável.

Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), sendo que os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e recursos depositados em conta corretora não serão considerados para o pagamento do Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição, até o horário referido no item "b" acima (14h da data em que desejar efetuar a subscrição das Cotas da 8ª Emissão, que, por sua vez, deve ser um Dia Útil), o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição celebrados serão resolvidos automaticamente e o Investidor poderá celebrar novos Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Boletim de Subscrição somente no Dia Útil imediatamente seguinte.

Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas da 8ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto ao Itaú Unibanco ou à Itaú Corretora.

Caso, até a data de última liquidação, as Cotas da 8ª Emissão inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas da 8ª Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de última liquidação, pelo preço de subscrição, sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas da 8ª Emissão junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, subtraídos de eventuais rendimentos recebidos do Fundo. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, sendo que os Investidores deverão efetuar a devolução dos Termos de Aceitação das Cotas da 8ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

## 8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

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

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, na data indicada no formulário de liberação para negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

## 8.7. Formador de Mercado

O Fundo contratou a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Formador de Mercado**"), para exercer a função de formador de mercado das suas cotas negociadas na plataforma de negociação PUMA Trading System administrada pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, do Regulamento de Negociação da B3, do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 e dos demais regulamentos, manuais e ofícios divulgados pela B3 que disciplinem a atividade de formador de mercado. A prestação dos serviços pelo Formador de Mercado teve início em 16 de março de 2022 e os custos dos serviços são de responsabilidade do Fundo, conforme disposto na Instrução CVM nº 472.

**8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável**

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

**8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) da 8ª Emissão, pelo Valor da Cota da 8ª Emissão ou pelo Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$ 1.595,50 (mil e quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta centavos), exceto quando o investidor condicionar a subscrição de Cotas da 8ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 8ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 10 (dez) da 8ª Emissão, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Não haverá, todavia, valor máximo de investimento por Investidor, exceto para fins dos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que deverão observar o limite de valor igual ou inferior a R\$ 999.899,85 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 6.267 (seis mil, duzentas e sessenta e sete) Cotas da 8ª Emissão. Adicionalmente, o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional não são aplicáveis aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco).



## 9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

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

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

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

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

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

**A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas do Gestor.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE

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

#### *Relacionamento entre as Partes da Oferta*

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

Acerca do relacionamento entre as Partes da Oferta, vide o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses" constante na página 20 deste Prospecto.

#### *Relacionamento entre o Administrador e o Gestor*

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

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

Adicionalmente, em 31 de janeiro de 2024, o Gestor atuava na qualidade de gestor de carteira dos seguintes FII e FIP administrados pelo Administrador, além do próprio Fundo:

Nome	Gestor	Administrador	PL (R\$) em 31/01/2024
Kinea Renda Imobiliária FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 3.858.723.080,34
Kinea II Real Estate FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 14.073.773,77
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 5.770.731.193,86
Kinea Premium Properties FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 59.119.641,57
Kinea Índice de Preços FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 7.858.932.180,42
Kinea Fundo de Fundos FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 443.343.262,00
Kinea High Yield CRI FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.899.304.440,40
Even II Kinea FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 126.141.863,72
Kinea Securities FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.202.800.607,09
Kinea Credits FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 366.982.450,22
Kinea Hedge Fund FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.776.440.999,06

Nome	Gestor	Administrador	PL (R\$) em 31/01/2024
Kinea Unique HY CDI FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 745.031.061,93
Kinea Crédito Agro Fiagro-Imobiliário	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 2.229.549.617,91
Kinea Oportunidades Agro I Fiagro-Imobiliário	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 353.612.517,44
Kinea Desenvolvimento Logístico FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 182.096.472,07
Kinea Oportunidades Real Estate FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 969.954.201,12

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

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

#### *Relacionamento entre o Administrador e o Itaú Unibanco (Custodiante)*

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

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

O Itaú Unibanco atuou como instituição intermediária líder da distribuição pública das cotas da emissão anterior do Fundo.

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

#### *Relacionamento entre o Itaú Unibanco (Custodiante) e o Gestor*

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

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

O Itaú Unibanco atuou como instituição intermediária líder da distribuição pública das cotas da emissão anterior do Fundo.

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

#### *Relacionamento entre a Itaú Corretora (Escriturador) e o Administrador*

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



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

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

*Relacionamento entre a Itaú Corretora (Escriturador) e o Gestor*

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

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

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

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

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

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

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

*Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor*

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

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

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

*Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Itaú Unibanco (Custodiante)*

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

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

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

#### *Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Itaú Corretora (Escriturador)*

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

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

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

#### *Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes*

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

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

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

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

O *"Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas de Emissão do Kinea Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário – FII"* ("**Contrato de Distribuição**") foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador), o Gestor e o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder, da Itaú Corretora e do Administrador.

A distribuição das Cotas da 8ª Emissão será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e observarão o prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo os prestadores de serviço do Fundo, a saber, o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante e o **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA**, sociedade simples limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25 ("**Auditor Independente**") do Fundo, quando mencionados em conjunto ("**Prestadores de Serviço do Fundo**"), responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

As Instituições Participantes da Oferta não serão obrigadas a subscrever as Cotas da 8ª Emissão, sendo somente responsáveis pela colocação das Cotas da 8ª Emissão, sob regime de melhores esforços de colocação.

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

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

**A OFERTA NÃO PODE SER REVOGADA A EXCLUSIVO CRITÉRIO DO FUNDO, DE MODO QUE NA HIPÓTESE DE RESILIÇÃO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, DEVERÁ O PLEITO JUSTIFICADO SER SUBMETIDO À APRECIÇÃO PRÉVIA DA CVM PARA QUE SEJA APRECIADA A APLICABILIDADE DA REVOGAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.**

### Participantes Especiais

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem, na qualidade de Participante Especial, do processo de distribuição das Cotas da 8ª Emissão efetuando esforços de colocação junto aos Investidores. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas da 8ª Emissão, os Participantes Especiais celebrarão um Termo de Adesão.

A quantidade de Cotas da 8ª Emissão a ser alocada aos demais Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas da 8ª Emissão a ser distribuída pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

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

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 8ª Emissão no âmbito da Oferta, utilizando-se, para tanto, os recursos decorrentes do pagamento, por tais Investidores, da Taxa de Distribuição. Caso o total arrecadado com a Taxa de Distribuição não seja suficiente para o pagamento dos custos totais de distribuição da Oferta, o saldo remanescente será pago pelo Gestor.

#### Custos de Distribuição das Cotas da 8ª Emissão

Comissões e Despesas <sup>(1)(2)(3)(4)</sup>	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota da 8ª Emissão (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta	% em Relação ao Valor da Cota da 8ª Emissão
Comissão de Coordenação <sup>(5)</sup>	914.994,68	0,16	0,10%	0,10%
Comissão de Distribuição <sup>(5)</sup>	15.554.909,55	2,71	1,70%	1,70%
Advogados	210.181,96	0,04	0,02%	0,02%
Taxa de Registro na CVM	349.983,29	0,06	0,04%	0,04%
Taxa de Registro ANBIMA (Oferta e FIL)	50.290,40	0,01	0,01%	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	133.863,23	0,02	0,01%	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	400.390,23	0,07	0,04%	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,00	0,00%	0,00%
Taxa de Evento Corporativo – Subscrição DP (Variável)	50.000,00	0,01	0,01%	0,01%
Anúncio de Início e Encerramento	20.000,00	0,00	0,00%	0,00%
Custos de registro em cartório de RTD	20.000,00	0,00	0,00%	0,00%
Outras Despesas	580.080,13	0,10	0,06%	0,06%
<b>Total</b>	<b>18.299.893,59</b>	<b>3,19</b>	<b>2,00%</b>	<b>2,00%</b>

<sup>(1)</sup> Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 914.994.679,30 (novecentos e quatorze milhões, novecentos e noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta centavos).

<sup>(2)</sup> Os custos da distribuição das Cotas da 8ª Emissão serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição quando da subscrição e integralização de Cotas da 8ª Emissão.

- <sup>(3)</sup> Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas da 8ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.
- <sup>(4)</sup> Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas da 8ª Emissão, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a subscrever Cotas da 8ª Emissão, da Taxa de Distribuição serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo o Gestor ter de arcar com as despesas que o Coordenador Líder tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta.
- <sup>(5)</sup> Nos termos do Contrato de Distribuição, todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder no âmbito referido contrato serão suportados pelo seu respectivo responsável tributário, conforme definido na legislação em vigor, de modo que os tributos incidentes sobre as Comissões de Coordenação e Distribuição não serão arcados pelo Fundo.
- <sup>(6)</sup> Na hipótese de colocação das Cotas Adicionais, eventuais sobras de recursos decorrentes da superestimação de quaisquer das despesas acima poderão ser direcionadas para arcar com o custo de outra(s) despesa(s) acima cujo valor total tenha sido subestimado, observado o limite do custo total da Oferta.

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

#### Taxa de Registro da Oferta

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

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

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I – Regulamento do Fundo

Anexo II – Ato do Administrador que Aprovou a 8ª Emissão

Anexo III – Estudo de Viabilidade

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

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

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

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

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

Caso, ao longo do período de distribuição das Cotas da 8ª Emissão, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

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

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

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

**OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 11 A 24 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

#### **Administrador**

##### **Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP

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

e-mail: [produtosestruturados@itau-unibanco.com.br](mailto:produtosestruturados@itau-unibanco.com.br)

Website: [www.intrag.com.br](http://www.intrag.com.br)

#### **Gestor**

##### **Kinea Investimentos Ltda.**

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, São Paulo - SP

At.: Márcio Verri

Tel.: (11) 3073-8787

Fax: (11) 3073-8796

E-mail: [relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

Website: [www.kinea.com.br](http://www.kinea.com.br)

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

#### **Coordenador Líder**

##### **Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, São Paulo – SP

Tel.: (11) 3708-8539

Fax: (11) 3708-8172

Website: [www.itau.com.br/itaubba-pt](http://www.itau.com.br/itaubba-pt)

#### **Escriturador**

##### **Itaú Corretora de Valores S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo - SP

Tel.: (11) 4004-3131 - Para São Paulo e Grande São Paulo e 0800-7223131 para as demais localidades (em Dias Úteis das 9 às 18h)

e-mail: Fale Conosco do website Itaú Corretora ([www.itaucorretora.com.br](http://www.itaucorretora.com.br))

Website: [www.itaucorretora.com.br](http://www.itaucorretora.com.br)

***Custodiante*****Itaú Unibanco S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo – SP

Tel.: (11) 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades  
(em Dias Úteis, das 9h às 18h)

Website: [www.itaou.com.br](http://www.itaou.com.br)

***Assessor Legal do Fundo e do Gestor*****i2a advogados**

Rua Butantã, nº 336, 4º andar, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5102-5400

Advogado Responsável: Ronaldo Ishikawa

e-mail: [rish@i2a.legal](mailto:rish@i2a.legal)

Website: [www.i2a.legal](http://www.i2a.legal)

***Assessor Legal do Coordenador Líder*****Landi, Rodrigues, Nakano e Giovannetti Advogados**

Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, conjunto 218, São Paulo – SP

Tel.: (11) 2348-4433

Advogado Responsável: Ronaldo Bassitt Giovannetti

e-mail: [ronaldo@lrng.com.br](mailto:ronaldo@lrng.com.br)

Website: [www.lrng.com.br](http://www.lrng.com.br)

**14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais*****Empresa de Auditoria*****ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA,**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 8º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP

Tel. (11) 2573-4264

e-mail: [daniel.santos@br.ey.com](mailto:daniel.santos@br.ey.com)

Website: [www.ey.com](http://www.ey.com)

#### **14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM**

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:

##### **Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, São Paulo – SP

*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.

##### **Kinea Investimentos Ltda.**

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, São Paulo – SP

*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.

##### **Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo - SP

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

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

##### **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

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

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

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou 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**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

*Website:* [http://www.b3.com.br/pt\\_br/](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.

#### **14.5 Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado**

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

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

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 54 da Resolução CVM nº 160.

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

O Coordenador Líder declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas e pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

---

Não aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

### 16.1. Sumário do Fundo

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas da 8ª Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo I e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 11 a 24, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas da 8ª Emissão. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas da 8ª Emissão.

#### 16.1.1. Visão Geral

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário organizado sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, regido por seu Regulamento, e tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, gerido pelo Gestor, que busca investir recursos numa carteira diversificada de imóveis composta por edifícios corporativos e centros de distribuição de bom padrão construtivo, preferencialmente prontos, alugados para grandes empresas nacionais e multinacionais.

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

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

#### 16.1.2. Política de Investimento

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários mediante a aquisição (i) de imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (ii) de ativos financeiros. A participação do Fundo em atividades imobiliárias será realizada mediante aquisição dos seguintes ativos: (a) diretamente, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (b) indiretamente, por meio da aquisição de: (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP), ou cotas de outros fundos de investimento imobiliários (FII) que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis; (iii) demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

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

### 16.1.3. Aquisição de Ativos durante o Período de Distribuição

Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 8ª Emissão poderão ser aplicados, durante o período previsto para a primeira liquidação e a última liquidação no âmbito da Oferta, indicada no item 5 “Cronograma”, na página 25 deste Prospecto, da seguinte forma: (1) até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta nos Investimentos Temporários; e (2) após a captação do Volume Mínimo da Oferta Primária, o Fundo poderá adquirir, com os recursos captados na Oferta, quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Cotas da 8ª Emissão cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no art. 73 da Resolução CVM nº 160 serão aplicados somente nos Investimentos Temporários.

### 16.1.4. Taxa de Administração

O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de (i) 1,25% ao ano do patrimônio líquido do Fundo enquanto o Fundo não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na B3; ou (ii) 1,25% ao ano sobre o valor de mercado da somatória das Cotas do Fundo a partir do momento em que as Cotas do Fundo possuírem valor de mercado atribuído pela negociação de suas Cotas na B3, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) (“Taxa de Administração”).

A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas ao Administrador e ao Gestor do Fundo, sendo calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração contemplará quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

Conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 09 de novembro de 2020, o Administrador reduzirá a Taxa de Administração em função do volume captado nas próximas emissões de cotas do Fundo (incluindo a presente emissão), a qual passará a ter os seguintes percentuais a depender do volume captado nas novas emissões de cotas do Fundo:

Montante captado pelo Fundo nas próximas emissões (incluindo a presente emissão), contados a partir da presente data:	Taxa de Administração Reduzida
R\$ 100.000.000,00	1,23%
R\$ 200.000.000,00	1,21%
R\$ 300.000.000,00	1,19%
R\$ 400.000.000,00	1,17%
R\$ 500.000.000,00	1,15%
R\$ 600.000.000,00	1,13%
R\$ 700.000.000,00	1,11%
R\$ 800.000.000,00	1,09%
A partir de R\$ 900.000.000,00	1,08%

Nos termos acordado entre Administrador e Gestor, a Redução na Taxa de Administração implicará na redução da remuneração recebida pelo Gestor, conforme partilhada no “Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado entre Fundo, representado pelo Administrador e o Gestor.

Considera-se patrimônio a soma algébrica do disponível com o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

Não haverá cobrança de taxas de ingresso ou de saída dos cotistas, bem como taxa de performance.

### 16.1.5. Remuneração do Gestor

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração. A remuneração do Gestor aqui prevista será paga, diretamente pelo Fundo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Nos termos do fato relevante divulgado pelo Fundo em 09 de novembro de 2020, o Gestor concedeu ao Fundo uma redução em sua taxa de gestão em função do volume captado nas próximas emissões de cotas do Fundo até o limite de uma redução de 0,17% (dezesete centésimos por cento).

### 16.1.6. Remuneração do Escriturador de Cotas

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Escriturador de Cotas fará jus a uma remuneração, a ser descontada da Taxa de Administração. A remuneração do Escriturador de Cotas aqui prevista será paga, diretamente pelo Fundo, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

### 16.1.7. Remuneração do Custodiante

Pelos serviços de custódia, o Custodiante fará jus a uma remuneração fixa mensal, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme prevista no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria de Fundos de Investimento*, celebrado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e o Custodiante, conforme alterado de tempos em tempos.

### 16.1.8. Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (ii) alteração do Regulamento; (iii) destituição do Administrador; (iv) escolha de substituto do novo Administrador; (v) emissão de novas cotas; (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vii) dissolução e liquidação do Fundo; (viii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; (ix) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; (x) eleição e destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas; (xi) alteração da Taxa de Administração; (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472; e (xiii) alteração do prazo de duração do Fundo ("**Assembleia Geral de Cotistas**").

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso "i" acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

#### 16.1.8.1. Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas

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

Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas ou seus representantes eleitos nos termos do Regulamento poderão solicitar que o Administrador convoque Assembleia Geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação

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

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

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

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

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

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

#### **16.1.9. Propriedade Fiduciária dos Imóveis**

Os bens imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e os empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e aos empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **16.1.10. Política de Exercício de Voto**

O Fundo tem como política não exercer o direito, conferido ao titular do ativo, de votar em assembleias gerais, inclusive de debenturistas. Todavia, o Administrador, a seu critério, diretamente ou por representantes, poderá comparecer nessas assembleias e votar, divulgando, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa dos votos.



### 16.1.11. Encargos do Fundo

Além da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as despesas previstas no item 10 do Regulamento do Fundo

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

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

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão suportados pelo Administrador.

### 16.1.12. Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no item 16 e seus respectivos subitens do Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas: (i) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência; (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; (iv) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

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

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

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.2. do Regulamento, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 16.3.1. do Regulamento.

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

### 16.1.13. Carteira de Ativos do Fundo

O Fundo possui, na data deste Prospecto, a propriedade dos Imóveis abaixo, cuja aquisição foi realizada com os recursos captados na 1ª Emissão, na 2ª Emissão, na 3ª Emissão, na 4ª Emissão, na 5ª Emissão, na 6ª Emissão e na 7ª Emissão de cotas do Fundo:

#### 1. Joaquim Floriano

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Joaquim Floriano encontra-se localizado na Rua Joaquim Floriano, 913. Possui uma área bruta locável de 3.899m <sup>2</sup> (três mil quatrocentos e trinta e um metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 913.							
COMPLEMENTO		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-013
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração da Escritura Pública de Venda e Compra, firmada em 03 de março de 2011, o Fundo adquiriu o Empreendimento Joaquim Floriano e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Joaquim Floriano.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com 88% (oitenta e oito por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o Imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO		Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

#### 2. Athenas

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Athenas encontra-se localizado na Rua Doutor Fernandes Coelho, nº. 64, no 45º Subdistrito, Pinheiros, Capital de São Paulo. Possui uma área bruta locável de 6.759 m <sup>2</sup> (seis mil, setecentos e cinquenta e nove metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua Doutor Fernandes Coelho, nº. 64							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05423-040
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Escritura Pública de Venda e Compra, firmada em 04 de fevereiro de 2011, o Fundo adquiriu o Empreendimento Athenas e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Athenas.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com cerca de 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO		Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

### 3. PIB Sumaré

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento PIB Sumaré encontra-se localizado na Avenida Parque Industrial, 146, na cidade de Sumaré, Estado de São Paulo. Possui uma área de terreno de 28.847,36m <sup>2</sup> (vinte e oito mil e oitocentos e quarenta e sete vírgula trinta e seis metros quadrados) e uma área construída de 13.836m <sup>2</sup> (treze mil e oitocentos e trinta e seis metros quadrados).							
ENDEREÇO: Avenida Parque Industrial, nº 146							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Sumaré	UF	SP	CEP	05423-040
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Escritura de Venda e Compra de Bem Imóvel, Constituição de Servidão de Passagem e Outras Avenças, firmada em 22 de setembro de 2011, o Fundo adquiriu o Empreendimento PIB Sumaré e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento PIB Sumaré.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso logístico.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO		O contrato de locação desse imóvel representa menos do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo e representou menos do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

### 4. Condomínio Logístico Global Jundiaí

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Condomínio Logístico Global Jundiaí está localizado na Av. Caminho de Goiás, nº 100, no bairro Jardim São Bento, em Jundiaí/SP. O terreno apresenta formato irregular, com área total de 92.477,39 m <sup>2</sup> (noventa e dois mil, quatrocentos e setenta e sete vírgula trinta e nove metros quadrados). A propriedade é constituída por 2 blocos, com área total de 41.468,00 m <sup>2</sup> (quarenta e um mil, quatrocentos e sessenta e oito metros quadrados).							
ENDEREÇO: Av. Marginal Rodovia dos Bandeirantes, nº 800, KM 61,							
COMPLEMENTO	Gleba 2		Jundiaí	UF	SP	CEP	13213-008
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Escritura de Venda e Compra de Bem Imóvel, Constituição de Servidão de Passagem e Outras Avenças, firmada em 25 de novembro de 2011, o Fundo adquiriu o Empreendimento Condomínio Logístico Global Jundiaí e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Condomínio Logístico Global Jundiaí.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso industrial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO		Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

## 5. Botafogo Trade Center

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Botafogo Trade Center encontra-se localizado na Avenida Professor Álvaro Rodrigues, 352, na quadra completada pelas ruas Paulino Fernandes, Voluntários da Pátria e Nelson Mandela, no bairro Botafogo, no Rio de Janeiro, RJ. Possui uma área bruta locável de 8.083m <sup>2</sup> (oito mil e oitenta e três metros quadrados).							
ENDEREÇO: Avenida Professor Álvaro Rodrigues, 352							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22280-040
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Escritura Pública de Venda e Compra, firmada em 02 de julho de 2012, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Botafogo Trade Center.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com cerca de 37% (trinta e sete por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO		Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

## 6. Buenos Aires Corporate

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Buenos Aires Corporate encontra-se situado na Rua Buenos Aires, 15, com frente também para a Rua do Rosário – Centro – Rio de Janeiro – RJ. Possui uma área bruta locável de 6.887 (seis mil e oitocentos e oitenta e sete metros quadrados).							
ENDEREÇO: Avenida Professor Álvaro Rodrigues, nº 352							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20070-021
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Escritura Pública de Venda e Compra, firmada em 12 de setembro de 2012, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Buenos Aires Corporate.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO NOS ÚLTIMOS 5 ANOS:</b>							
Imóvel performado, com 9% (nove por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO		Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

## 7. Jundiaí Industrial Park

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Jundiaí Industrial Park encontra-se situado na Rodovia Hermenegildo Tonolli, km 02 – Fazenda Grande – Jundiaí – SP. Possui uma área bruta locável de 75.975,60 m <sup>2</sup> (setenta e cinco mil, novecentos e setenta e cinco vírgula sessenta metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rodovia Hermenegildo Tonolli, km 02, Fazenda Grande							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Jundiaí	UF	SP	CEP	13213-086
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel, firmado em 14 de agosto de 2012, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Jundiaí Industrial Park.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso industrial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. INSTRUMENTO		Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

## 8. Bela Paulista

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Bela Paulista encontra-se situado na Avenida Paulista, 2.421 – Consolação – São Paulo – SP. Possui uma área bruta locável de 6.521 m <sup>2</sup> (seis mil, quinhentos e vinte e um metros quadrados).							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 2.421, Consolação							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01311-300
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Contrato de Compra e Venda de Quotas, firmado em 06 de fevereiro de 2013, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Bela Paulista.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO		Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

## 9. Madison

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Madison encontra-se situado na Rua Gomes de Carvalho, 1.195 – Vila Olímpia – São Paulo – SP. Possui uma área bruta locável de 8.329 m <sup>2</sup> (oito mil, trezentos e vinte e nove metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, 1.195, Vila Olímpia							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-006
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Contrato de Compra e Venda de Quotas, firmado em 22 de fevereiro de 2013, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Madison.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com cerca de 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO		Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

## 10. Centro de Distribuição Mogi das Cruzes

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Centro de Distribuição Mogi das Cruzes encontra-se situado na Rodovia Pedro Eroles, km 41,5 – Taboão – Mogi das Cruzes – SP. Possui uma área bruta locável de 69.113,25 m <sup>2</sup> (sessenta e nove mil, cento e treze vírgula vinte e cinco metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rodovia Pedro Eroles, km 41,5, Taboão							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP	CEP	08772-720
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Contrato de Compra e Venda de Ações, firmado em 23 de novembro 2012, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Centro de Distribuição Mogi das Cruzes.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. INSTRUMENTO		Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

## 11. Centro de Distribuição Pouso Alegre

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Centro de Distribuição Pouso Alegre encontra-se situado na Rodovia Fernão Dias, km 863 – Algodão – Pouso Alegre – MG. Possui uma área bruta locável de 87.750 m <sup>2</sup> (oitenta e sete mil, setecentos e cinquenta metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rodovia Fernão Dias, km 863, Algodão							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Pouso Alegre	UF	MG	CEP	37550-000
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Instrumento Particular de Promessa de Alienação de Bem Imóvel e outras avenças, firmado em 21 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Centro de Distribuição Pouso Alegre.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. INSTRUMENTO			Contrato de Locação de Bem Imóvel, firmado em 03 de julho de 2012 e posteriormente aditado				
6.2. LOCATÁRIO			Unilever.				

## 12. Edifício Lagoa Corporate

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Edifício Lagoa Corporate encontra-se situado na Rua Humaitá, 275 – Humaitá – Rio de Janeiro – RJ. Possui uma área bruta locável de 11.687 m <sup>2</sup> (onze mil e seiscentos e oitenta e sete metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua Humaitá, 275, Humaitá							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22261-001
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Contrato de Subscrição e Compra e Venda de Ações, firmado em 20 de Maio de 2013, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Edifício Lagoa Corporate.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com cerca de 87% (oitenta e sete por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO			Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.				

### 13. Centro de Distribuição Santa Cruz

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Centro de Distribuição Santa Cruz encontra-se situado na Estrada da Lama Preta, s/n, Bairro Santa Cruz, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Possui uma área bruta locável de 64.860,00 m <sup>2</sup> (sessenta e quatro mil oitocentos e sessenta metros quadrados).							
ENDEREÇO: Estrada da Lama Preta, s/n, Bairro Santa Cruz, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	23575-450
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração da Escritura Pública de Cessão de Direitos Aquisitivos sob Bem Imóvel e Cessão de Direito Real de Superfície, lavrada em 11 de outubro de 2013, nas notas do 9º Tabelião de Notas de São Paulo, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Centro de Distribuição Santa Cruz.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. INSTRUMENTO			Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.				

### 14. Centro de Distribuição Itaquaquetuba

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Centro de Distribuição Itaquaquetuba situa-se na Rua do Niquel, 205, Bairro Parque Industrial, Cidade de Itaquaquetuba, Estado de São Paulo. Possui uma área bruta locável de 30.698,00 m <sup>2</sup> (trinta mil e seiscentos e noventa e oito metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua do Niquel, s/n, Bairro Parque Industrial, Cidade de Itaquaquetuba, Estado de São Paulo.							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Itaquaquetuba	UF	SP	CEP	08586-220
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Contrato de Subscrição e Compra e Venda de Ações e outras Avenças, firmado em 07 de maio de 2018, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Centro de Distribuição Itaquaquetuba.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO			Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.				



**15. Edifício Diogo Moreira**

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Edifício Diogo Moreira, situa-se na Rua Diogo Moreira, 184, Bairro de Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Possui uma área bruta locável de 12.105,00 m <sup>2</sup> (doze mil, cento e cinco metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua Diogo Moreira							
COMPLEMENTO	184	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05423-010
2. TÍTULO AQUISITIVO							
Em razão da celebração de Contrato de Subscrição e Compra e Venda de Quotas e outras Avenças, firmado em 26 de abril de 2019, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Edifício Diogo Moreira.							
3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:							
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
6. LOCAÇÃO							
6.1. OBSERVAÇÃO			Contrato de Locação de Bem Imóvel, firmado em 05 de agosto de 2010 e posteriormente aditado.				
6.2. LOCATÁRIO			Bunge				

**16. Edifício São Luis Torre IV**

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Edifício São Luis, Torre IV, situa-se na Av. Juscelino Kubitschek, 1.830, bairro da Vila Nova Conceição, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Possui uma área bruta locável de 11.354,00 m <sup>2</sup> (onze mil, trezentos e cinquenta e quatro metros quadrados).							
ENDEREÇO: Av. Juscelino Kubitschek							
COMPLEMENTO	1830	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	13571-410
2. TÍTULO AQUISITIVO							
Em razão da celebração de Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças, firmado em 30 de julho de 2019, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Edifício São Luis Torre IV.							
3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:							
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
6. LOCAÇÃO							
6.1. OBSERVAÇÃO			Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.				

**17. Ed. Boulevard Corporate Tower**

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Edifício Boulevard Corporate Tower, situa-se Avenida dos Andradas, 3.000, bairro da Santa Efigênia, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Possui uma área bruta locável de 20.426,00 m <sup>2</sup> (vinte mil, quatrocentos e vinte e seis metros quadrados).							
ENDEREÇO: Av. dos Andradas							
COMPLEMENTO	3000	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30260-070
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, firmado em 06 de novembro de 2018, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Edifício Boulevard Corporate Tower.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel performado, com cerca de 94% (noventa e quatro por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO			Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.				

**18. CD Cabreúva**

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O empreendimento CD Cabreúva, situa-se na Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 82, no município de Cabreúva, estado de São Paulo. Possui uma área bruta locável de 178.730,00 m <sup>2</sup> (cento e setenta e oito mil, setecentos e trinta metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto							
COMPLEMENTO	Km. 82	CIDADE	Cabreúva	UF	SP	CEP	13.315-000
<b>2. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração da Escritura de Venda e Compra, firmada em 19 de agosto de 2019, o Fundo adquiriu, por meio de uma SPE detida 99,99% pelo Fundo, o terreno e passou a ser o titular da propriedade plena do imóvel.							
<b>3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:</b>							
Imóvel na modalidade BTS.							
<b>4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
<b>6. LOCAÇÃO</b>							
6.1. OBSERVAÇÃO			Imóvel em Desenvolvimento				

## 19. Ed. Rochaverá

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Edifício Rochaverá, situa-se Avenida Nações Unidas, 14.171, bairro da Vila Cruzeiro, Cidade de São Paulo, Estado de SP. Possui uma área bruta locável de 56.790,00 m <sup>2</sup> (cinquenta e seis mil, setecentos e noventa metros quadrados).							
ENDEREÇO: Avenida Nações Unidas							
COMPLEMENTO 14.171	Km.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04730-090
2. TÍTULO AQUISITIVO							
Em razão da celebração da Escritura de Venda e Compra, firmada em 20 de outubro de 2021, o Fundo adquiriu 20% das Torres Ebony e Marble.							
3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:							
Imóvel performado, com cerca de 81% (oitenta e um por cento) de ocupação em fevereiro de 2024.							
4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:							
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.							
5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:							
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.							
6. LOCAÇÃO							
6.1. OBSERVAÇÃO		Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.					

## 16.2. Prestadores de Serviço do Fundo

### Breve Histórico do Administrador

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

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

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

### Sumário da Experiência Profissional do Administrador

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

Roberta Anchieta da Silva possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, atuando na Asset Management e na administração fiduciária do maior banco privado da América Latina, Roberta desenvolveu suas principais competências nas áreas de gestão e controle de riscos; desenvolvimento e estruturação de fundos de investimento, ETF's e carteiras administradas; análise de negócios e estratégias de gestão de fundos. Iniciou sua carreira no Itaú Unibanco como Trainee da Área de Mercado de Capitais em janeiro de 2000, ocupou vários cargos, incluindo o de Analista de Produtos Asset, de julho de 2000 a setembro de 2005, de Gerente de Estruturação de Produtos Asset, de outubro de 2005 a abril de 2017 e Superintendente de Administração Fiduciária, desde maio de 2017. É bacharel em Matemática Aplicada e Computacional pela UNICAMP, possui Mestrado profissionalizante em Modelagem Matemática para Finanças pela USP e MBA em Finanças pelo IBMEC (atual INSPER). Por fim, possui atuação junto ao mercado como Coordenadora da

Comissão Temática de Administração e Custódia da ANBIMA, desde maio de 2017, onde é responsável por contribuir e coordenar com o debate e a elaboração de propostas para desenvolver a atividade de administração fiduciária e de custódia de ativos, bem como para aprimorar a regulação e as boas práticas do setor. Também, é representante da entidade nas discussões deste fórum junto aos reguladores, tais como: custo de observância, aprimoramento de regras contábeis, regras de liquidez, entre outras.

### **Principais Atribuições do Administrador**

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

Todavia, na forma do item 1.2 do Regulamento, será vedado ao Administrador: (a) receber depósito em sua conta corrente; (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade; (c) contrair ou efetuar empréstimo; (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo; (e) aplicar no exterior recursos captados no país; (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo; (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (i) exceto nas hipóteses descritas no item 4.10. do Regulamento, e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, eleito(s) nos termos do item 15.6, abaixo; (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação; (l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (n) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item (j) não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

## Breve Histórico do Gestor



<sup>1</sup>Fonte: Gestor, Data-base Jan/2024. Valor contemplando também o patrimônio líquido dos fundos dedicados à estratégia de *Private Equity*.

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

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

Até o final de janeiro de 2024, a Kinea contava com 186 (cento e oitenta e seis) colaboradores diretos, e fundos que totalizavam R\$133,1 bilhões de patrimônio líquido<sup>1</sup>, conforme relação abaixo:



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

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

## Principais atribuições do Gestor

O Gestor deverá: (a) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses não previstas no item 4.10. do Regulamento, dos ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (b) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses não previstas no item 4.10. do Regulamento, títulos e valores mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (c) celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (d) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no item 2.6. do Regulamento; (e) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo; (f) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; (g) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou venham a compor, o patrimônio do Fundo; (h) discutir propostas de locação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; (i) monitorar investimentos realizados pelo Fundo; (j) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em ativos imobiliários do Fundo; (k) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária; (l) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (m) implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, e; (n) quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas do Fundo.

## Sumário da Experiência Profissional do Gestor

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

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

**Carlos Martins:** É socio-fundador, executivo e gestor responsável pela área de fundos imobiliários. Atua na área imobiliária desde 2007 sendo responsável pela gestão de Recursos, relacionamento com investidores e captação e originação de negócios. Participa ativamente nos comitês de investimentos imobiliários. Anteriormente à Kinea, trabalhou 15 anos no BankBoston onde passou pelas áreas de crédito e operações internacionais e, por 6 anos, esteve na área de structured & corporate finance. Iniciou sua carreira no Citibank. Carlos possui MBA pela Boston School/Columbia University e MBA Executivo pelo IBMEC, atual Insper, e é graduado em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas (EAESP-FGV) e atendeu ao YMP (Young Manager Program) do INSEAD.

**Marcel Chalem:** Marcel integra a área de gestão de Ativos Alvo da Kinea e está na empresa desde dezembro de 2009, sendo o responsável pelo acompanhamento e monitoramento dos 40 projetos de incorporação imobiliária da Kinea. Também é responsável pelo controle financeiro do fundo de renda. Antes da Kinea, Marcel trabalhou na Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário, onde atuou como gerente da área de Finanças Estruturadas, sendo o responsável pela estruturação das mesmas na companhia, onde inclusive atuou na montagem de fundos imobiliários de renda

desenvolvidos pela companhia. Ainda no mercado imobiliário, Marcel passou pela Fit Residencial (Gafisa), como responsável pelas áreas de análise de investimentos e planejamento financeiro. Tem mais de 12 (doze) anos de atuação no mercado imobiliário. Marcel possui especialização em Real Estate Finance pelo MIT – Massachusetts Institute of Technology, MBA em finanças pelo Insper – SP e é formado em Administração de Empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Alessandro Ricardo Estevam: integra a área de gestão de ativos imobiliários da Kinea e está na empresa desde 2010. Antes da Kinea, Alessandro trabalhou na Jones Lang LaSalle por 10 anos onde atuou na coordenação de processo de desmobilização, representando empresas multinacionais e investidores institucionais, na aquisição de ativos imobiliários em nomes de investidores nacionais e estrangeiros e análise de melhor uso (Highest and Best Use), tendo ainda atuado nas áreas de consultoria e tenant representation. Alessandro é formado em Administração de Empresas pela Fundação Alvares Penteado.

Gilberto Petrilli: Gilberto é responsável por novos negócios dentro da área de Real Estate. Possui 8 anos de atuação no mercado imobiliário. Antes da Kinea, trabalhou na CBRE Consultoria do Brasil como consultor do departamento de investimentos, inicialmente no mercado de escritórios por 2 anos, e posteriormente no mercado de galpões logísticos por 7 anos, coordenando processos de venda de imóveis em São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Bahia. Antes, trabalhou na NovaAgri na área de galpões de armazenagem de grãos no Tocantins, Bahia e Minas Gerais. Gilberto é formado em Engenharia pela UNICAMP.

Guilherme Lucker: atua com a gestão de relacionamento dos inquilinos e prospecção de futuros clientes dos imóveis logísticos. Possui mais de 10 anos de atuação no mercado imobiliário. Antes da Kinea, trabalhou na Fulwood Investimentos e Participações como responsável comercial de imóveis na região da Grande São Paulo e Minas Gerais. Ainda no mercado imobiliário trabalhou na empresa CBRE Consultoria do Brasil, atuando inicialmente na área de pesquisa industrial, no mapeamento de galpões e condomínios a nível Brasil, por 03 anos, e após isto, atuou como consultor comercial por 08 anos com gestão de clientes/incorporadores na locação dos empreendimentos, coordenação de equipe e supervisão de marketing. Guilherme é formado em Administração de Empresas pela Universidade Paulista.

Dan Amaral: atua na gestão dos imóveis do portfólio logístico da Kinea. Possui mais de 11 anos de experiência na área imobiliária com experiências em empresas multinacionais do ramo de Real Estate como CBRE e Prologis. Dan possui MBA em Liderança, Inovação e Gestão pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS).

Gustavo Villela: Gustavo Villela integra a área de gestão de ativos imobiliários da Kinea e está na empresa desde abril de 2018. Antes da Kinea, Gustavo trabalhou na Cushman & Wakefield por 7 anos e Newmark Grubb por 3 anos, onde atuou na coordenação de processos de locação, representando empresas multinacionais e investidores institucionais, na aquisição e locação de ativos imobiliários em nomes de investidores nacionais e estrangeiros, atuando também nas áreas de consultoria e tenant representation. Gustavo é formado em Economia pela Universidade Estadual do Rio de Janeiro.

José Valdir: José Farias juntou-se a Kinea em 2014 com responsabilidade pela gestão de imóveis e relacionamentos de inquilinos, bem como propostas de investimento e implementação de capitais para o fundo de renda da Kinea. Antes de Kinea, trabalhou na São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., uma empresa de imóveis comerciais brasileira, por 5 anos, onde era responsável pela administração de imóveis e operações da base de ativos da São Carlos. Ele trabalha no mercado imobiliário desde 2009. José Farias possui MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGV/SP), e é graduado em Administração de Empresas pela Universidade de Osasco/SP.

Luciana Campos: Luciana juntou-se à Kinea em 2012 para atuar na gestão de relacionamento com os inquilinos e elaborar todos os estudos de mercado de aluguel. Suas principais atividades incluem a locação de áreas vagas e renovações de contratos de locação. Atua no mercado imobiliário desde 2008 e antes de Kinea, trabalhou na São Carlos Empreendimentos e Participações, uma das maiores empresas de propriedade brasileira, por 4 anos quando atuou em aluguel de escritórios e área de novos negócios focada em varejo. Luciana é formada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Mackenzie e possui pós-graduação em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas.

Marcela Penido: Marcela juntou-se à Kinea em 2012 para atuar na área de controle financeiro e monitoramento do fundo de Renda. Suas principais atividades incluem planejamento financeiro de fundos, análise financeira de propriedades e investimentos. Ela está no setor imobiliário desde 2010. Antes da Kinea, ela trabalhou na Gafisa S/A (uma das maiores incorporadoras brasileiras), onde atuou como analista de investimentos e planejamento financeiro. É graduada em administração de empresas pelo Insper (IBMEC – SP).

Tamires Carvalho: Tamires é pós graduada em finanças pelo Insper, anteriormente atuou como especialista de Planejamento Financeiro na VBI Real Estate. Outras empresas que estiveram em sua trajetória são a Rodobens, Alphaville Urbanismo e Cipasa, com atuação nas áreas de Relações com Investidores, Análise/Viabilidade de Investimentos e Planejamento Financeiro.

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

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

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

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

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

### **Breve Histórico do Coordenador Líder**

da Oferta, na qualidade de coordenador contratado.

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com uma carteira de crédito no Brasil de R\$427,5 bilhões, em março de 2023<sup>2</sup>. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaub.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/6ec142a6-1f8b-8132-ec75-fec18b5cc3ef?origin=2>

<sup>3</sup> Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaub.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/25478b67-9c74-5f4a-7a3e-76e73fc97c68?origin=2>



A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições. O Itaú BBA, além de estar classificado como top 3 nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e *M&A* nos últimos 13 anos, segundo a Dealogic e ANBIMA<sup>4</sup>, tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil através diversos prêmios por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney<sup>5</sup>.

Em 2022, o Itaú BBA foi escolhido como o Banco do Ano pela Latin Finance<sup>6</sup>, o Melhor Banco de Investimentos do Brasil pela Global Banking and Finance<sup>7</sup> e Best Equity Bank da América Latina pela Global Finance<sup>8</sup>. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o Melhor M&A do ano pela Global Finance<sup>9</sup>. Em 2020, o Itaú BBA foi escolhido como o Best Equity Bank do ano pela Global Finance<sup>10</sup> como o Melhor Departamento Interno Jurídico do ano pela Leaders League<sup>11</sup>.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias e notas comerciais, debêntures, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos<sup>12</sup>, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019, 2020 e em 2021, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em dezembro de 2022, o Itaú BBA finalizou o ano mais uma vez classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R\$60,5 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 31% de todo o volume distribuído<sup>13</sup>.

### Principais Atribuições do Coordenador Líder

O Coordenador Líder é instituição responsável pela estruturação, coordenação e distribuição das Cotas do Fundo, sob o regime de melhores de esforços de distribuição, de acordo com o Plano da Oferta descrito na Seção "Outras Características da Oferta" na página 39 deste Prospecto.

### Breve Histórico do Itaú Unibanco (Custodiante)

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

<sup>4</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais>

<sup>5</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>6</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itau.com.br/107tauba-pt/credenciais>

<sup>7</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itau.com.br/107tauba-pt/credenciais>

<sup>8</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itau.com.br/107tauba-pt/credenciais>

<sup>9</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itau.com.br/107tauba-pt/credenciais>

<sup>10</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itau.com.br/107tauba-pt/credenciais>

<sup>11</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itau.com.br/107tauba-pt/credenciais>

<sup>12</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

<sup>13</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

### Principais Atribuições do Custodiante

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

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

### Breve Histórico da Itaú Corretora (Escriturador)

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

### Principais Atribuições do Escriturador

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

### Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Os Prestadores de Serviço do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas (no caso do Administrador), descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação, na regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do item 1.3 e seguintes do Regulamento. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

### 16.3. Tributação

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

### **16.3.1. Tributação Aplicável ao Fundo**

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

#### **Imposto de Renda**

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

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

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

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

#### **IOF/Títulos**

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

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

### **16.3.2. Tributação Aplicável aos Investidores**

#### **Imposto de Renda**

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

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

Conforme previsão do art. 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada ("**Instrução Normativa RFB nº 1.585/15**"), a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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

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

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

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

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

### **Investidores Residentes no Exterior**

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

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no art. 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de no mínimo, 50 cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada), assim como aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada.

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

### **Tributação do IOF/Títulos**

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

### **Tributação do IOF/Câmbio**

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXOS

---

**ANEXO I** REGULAMENTO

**ANEXO II** ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A 8ª EMISSÃO

**ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE

**ANEXO IV** MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**ANEXO I**

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**1. ADMINISTRAÇÃO.** A administração do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“FUNDO”) será exercida por Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, São Paulo – SP, CNPJ n.º 62.418.140/0001-31, habilitado para a administração de fundos de investimento, conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 2.528, de 29 de julho de 1993 (“ADMINISTRADOR”), ou quem venha a substituí-lo.

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

**(a)** realizar, conforme orientação do GESTOR, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de ativos imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

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

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

**(d)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

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

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

**(g)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (c) até o término do procedimento;

**(h)** divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;

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

**(j)** observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral;

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

**(l)** contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do FUNDO, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor.

**1.2. VEDAÇÕES.** É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR (conforme abaixo definido), no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

**(a)** receber depósito em sua conta corrente;

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

**(c)** contrair ou efetuar empréstimo;

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

**(e)** aplicar no exterior recursos captados no país;

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

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

**(h)** prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

**(i)** exceto nas hipóteses descritas no item 4.10. deste Regulamento, e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre

o FUNDO e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o FUNDO e o(s) representante(s) de Cotistas, eleito(s) nos termos do item 15.6, abaixo;

(j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

(l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade.

**1.2.1.** A vedação prevista no item (j) não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

**1.2.2.** O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**1.3. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.** O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

**1.3.1.** Na hipótese de renúncia, o administrador fica obrigado a:

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

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**1.3.2.** Na hipótese de o ADMINISTRADOR renunciar às suas funções e a assembleia geral de que trata o item 1.3.1. (i) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o ADMINISTRADOR ou (ii) não obtiver quorum suficiente, observado o disposto no item 15, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou a liquidação do FUNDO, o Administrador procederá à

liquidação automática do FUNDO, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida assembleia geral.

**1.3.3.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o item 1.3.1. no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**1.3.4.** No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

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

**2.1. CUSTODIANTE.** A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO será exercida pelo Itaú Unibanco S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, São Paulo – SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, habilitado para essa atividade conforme ato declaratório CVM nº 1.524/90 (“CUSTODIANTE” ou “ITAÚ”) ou quem venha a substituí-lo. O ITAÚ prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

**2.2.** A Itaú Corretora de Valores S.A. com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400 – 10º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ nº 60.701.190/0001-94 (“ITAÚ CORRETORA”) prestará os serviços de escrituração de cotas.

**2.3. AUDITOR.** A Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes com sede na Rua Alexandre Dumas, 1981, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ nº 49.928.567/0001-11 ou quem venha a substituí-la, prestará serviços de auditoria do FUNDO (“AUDITOR”).

**2.4. GESTOR.** A gestão da carteira de ativos financeiros do FUNDO será exercida por KINEA INVESTIMENTOS LTDA., com sede na Rua Minas de Prata, nº. 30 – 4º andar, CNPJ nº 08.604.187/0001-44, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 9.518 de 19 de setembro de 2007 (“GESTOR”) ou quem venha a substituí-la[O/a].

**2.4.1. OBRIGAÇÕES DO GESTOR.** O GESTOR deverá:

(a) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao ADMINISTRADOR a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses não previstas no item 4.10. deste Regulamento, dos ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(b) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia

geral, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses não previstas no item 4.10. deste Regulamento, títulos e valores mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

**(c)** celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

**(d)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no item 2.6. abaixo;

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

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

**(g)** acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou venham a compor, o patrimônio do FUNDO;

**(h)** discutir propostas de locação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO;

**(i)** monitorar investimentos realizados pelo FUNDO;

**(j)** recomendar ao ADMINISTRADOR a estratégia de desinvestimento em ativos imobiliários do FUNDO;

**(k)** elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO na área imobiliária;

**(l)** representar o FUNDO, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

**(m)** implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, e;

**(n)** quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas do Fundo.

**2.5. DISTRIBUIDORES.** A distribuição de cotas do FUNDO será realizada pelo Itaú Unibanco S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, São Paulo – SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, na

qualidade de coordenador líder da distribuição (“COORDENADOR LÍDER”), e pela Itaú Corretora (“COORDENADOR CONTRATADO”), sendo admitido a ambos subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas.

**2.6.** O ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis.

**2.7.** Independentemente de assembleia geral, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e por recomendação do GESTOR, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do FUNDO.

**3. PÚBLICO ALVO** – O FUNDO, a critério do ADMINISTRADOR e do COORDENADOR LÍDER, receberá recursos de pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do FUNDO e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

**3.1.** O FUNDO terá prospecto, que será entregue aos interessados nos prazos dos itens 3.2 e 3.3, abaixo, admitindo-se a entrega por meio eletrônico.

**3.2.** O FUNDO poderá ter prospecto preliminar, o qual será disponibilizado aos investidores pelo menos cinco dias úteis antes do prazo inicial para recebimento das ofertas.

**3.2.1.** Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na praça em que o CUSTODIANTE é sediado ou em âmbito nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam dia útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia útil imediatamente seguinte.

**3.3.** O prospecto definitivo será disponibilizado aos investidores pelo menos cinco dias úteis antes do prazo inicial para a aceitação das ofertas.

**3.4.** Cada Investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 30 (trinta) Cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que será o valor mínimo de investimento no FUNDO, na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do FUNDO (“Data de Emissão”).

**4. POLÍTICA DE INVESTIMENTO** – O FUNDO, constituído sob a forma de **CONDOMÍNIO FECHADO**, em que o resgate de cotas não é permitido, com **PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO**, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em

empreendimentos imobiliários, mediante aquisição (i) de imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (ii) de ativos financeiros.

**4.1.** A participação do FUNDO em atividades imobiliárias será realizada mediante aquisição dos seguintes ativos:

**(a)** diretamente por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou

**(b)** indiretamente por meio da aquisição de:

(i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis;

(ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP), ou cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("FII") que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis;

(iii) demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao FUNDO investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs.

**4.1.1.** O FUNDO, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no item 10 deste Regulamento e para as Reservas de Despesas Extraordinárias, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("Fundos Investidos") ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário de liquidez compatível para atender às necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

**4.1.2.** O FUNDO não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico. O objetivo de investimento do FUNDO é a exploração comercial de empreendimentos comerciais e centros de distribuição preferencialmente prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos Cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades. Também poderão compor a carteira do FUNDO, pontos de varejo, tais como, mas não se limitando a lojas ou agências bancárias, que possam também gerar renda para o FUNDO.

**4.1.3.** As aquisições a serem realizadas pelo FUNDO serão amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa profissional de primeira linha que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, na forma do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472").

**4.1.4.** Sem prejuízo do estabelecido no item 4.1.3. acima, previamente à aquisição dos ativos listados no item 4.1. acima, o GESTOR deverá elaborar estudo de viabilidade, de acordo com as premissas estabelecidas no Anexo 12 à Instrução CVM 472.

**4.2.** Quando o investimento do FUNDO ocorrer em projetos de construção, caberá ao GESTOR, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**4.2.1** O ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, pode adiantar recursos do FUNDO para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**4.3.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada em ativos imobiliários, deverá ser aplicada em:

**(a)** cotas de fundos de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível para atender às necessidades do FUNDO; e

**(b)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição deverá corresponder, no máximo, ao valor do patrimônio do FUNDO.

**4.4.** O objeto do FUNDO e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral, tomada de acordo com o quorum estabelecido no item 15.3.

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

**4.6.** O FUNDO e os Fundos Investidos poderão realizar outras operações permitidas pela legislação em vigor, desde que respeitadas as diretrizes e restrições definidas nesta política de investimento e na legislação em vigor.

**4.7.** O ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, selecionará os investimentos do FUNDO a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do FUNDO em títulos e valores mobiliários, conforme previsto no item 4.6 acima.

**4.7.1.** Caberá ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, conforme o caso, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da política de investimento prevista neste Regulamento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não sendo facultado ao GESTOR, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do ADMINISTRADOR com relação às atribuições específicas deste.

**4.8.** Os ativos financeiros do FUNDO devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do FUNDO, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos (“CETIP”) ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do FUNDO em cotas dos Fundos Investidos.

**4.9.** A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO é de responsabilidade do CUSTODIANTE, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apuração dos ativos é reproduzido no Manual de Apuração dos Ativos do CUSTODIANTE. No caso de aplicações em imóveis para renda, o apuração contábil será feito pelo seu custo de aquisição retificado pela depreciação acumulada e pelas benfeitorias realizadas, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida economicamente útil do bem, ou por outro método mais apropriado a critério do ADMINISTRADOR e do GESTOR.

**4.10.** Para os fins deste Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses, entre outras, aquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472. Os Cotistas manifestam concordância quando da formalização de sua adesão ao Regulamento com relação à: (i) contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR ou do GESTOR para prestar serviços de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de imóveis, ativos imobiliários ou empreendimentos ou para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do FUNDO, sendo que a comissão para a prestação destes serviços é cobrada de acordo com a prática de mercado; e (ii) aquisição de ativos que atendam a política de investimento prevista neste Regulamento e 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.

**4.11.** O FUNDO poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

**5. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de

investimento do FUNDO, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral.

**5.1.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.1. deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

**5.2.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

**5.3.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO.

**5.4.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese do item 12.5 e subitens deste Regulamento.

**6. RISCOS – AINDA QUE O GESTOR SELECIONE DILIGENTEMENTE OS INVESTIMENTOS DO FUNDO, O FUNDO ESTÁ SUJEITO ÀS FLUTUAÇÕES DO MERCADO E A RISCOS, QUE PODEM GERAR DEPRECIÇÃO DOS ATIVOS E PERDAS PARA OS COTISTAS.**

**6.1. OS ATIVOS E AS OPERAÇÕES DO FUNDO E DOS FUNDOS INVESTIDOS ESTÃO SUJEITOS, PRINCIPALMENTE, AOS RISCOS ABAIXO IDENTIFICADOS, DEPENDENDO DOS MERCADOS EM QUE ATUAREM:**

**(A) RISCO DE OSCILAÇÃO DO VALOR DAS COTAS POR MARCAÇÃO A MERCADO** – AS COTAS DOS FUNDOS INVESTIDOS E OS ATIVOS FINANCEIROS DO FUNDO DEVEM SER “MARCADOS A MERCADO”, OU SEJA, SEUS VALORES SERÃO ATUALIZADOS DIARIAMENTE E CONTABILIZADOS PELO PREÇO DE NEGOCIAÇÃO NO MERCADO, OU PELA MELHOR ESTIMATIVA DO VALOR QUE SE OBTERIA NESSA NEGOCIAÇÃO; COMO CONSEQUÊNCIA, O VALOR DA COTA DO FUNDO PODERÁ SOFRER OSCILAÇÕES FREQUENTES E SIGNIFICATIVAS, INCLUSIVE NO DECORRER DO DIA;

**(B) RISCO TRIBUTÁRIO** – A LEI Nº 9.779/99, ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO ISENTOS DE TRIBUTAÇÃO SOBRE A SUA RECEITA OPERACIONAL, DESDE QUE (I) DISTRIBUAM, PELO MENOS, 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO; E (II) APLIQUEM RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE NÃO TENHAM COMO CONSTRUTOR, INCORPORADOR

OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE LIGADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO.

AINDA DE ACORDO COM A MESMA LEI, OS DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS, QUANDO DISTRIBUÍDOS, E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS SÃO TRIBUTADOS NA FONTE PELA ALÍQUOTA DE 20% (VINTE POR CENTO). NÃO OBSTANTE, DE ACORDO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA LEI Nº 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, ALTERADA PELA LEI Nº 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005, FICAM ISENTOS DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS, OS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO CUJAS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ESCLARECE, AINDA, O MENCIONADO DISPOSITIVO LEGAL QUE O BENEFÍCIO FISCAL DE QUE TRATA (I) SERÁ CONCEDIDO SOMENTE NOS CASOS EM QUE O FUNDO POSSUA, NO MÍNIMO, 50 (CINQUENTA) COTISTAS E QUE (II) NÃO SERÁ CONCEDIDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA TITULAR DE COTAS QUE REPRESENTEM 10% (DEZ POR CENTO) OU MAIS DA TOTALIDADE DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO OU CUJAS COTAS LHE DEREM DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTO SUPERIOR A 10% (DEZ POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO.

EMBORA AS REGRAS TRIBUTÁRIAS DOS FUNDOS ESTEJAM VIGENTES DESDE A EDIÇÃO DO MENCIONADO DIPLOMA LEGAL, EXISTE O RISCO DE TAL REGRA SER MODIFICADA NO CONTEXTO DE UMA EVENTUAL REFORMA TRIBUTÁRIA.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, INTERPRETAÇÃO DIVERSA DA ATUAL SOBRE A INCIDÊNCIA DE QUAISQUER TRIBUTOS OU A REVOGAÇÃO DE ISENÇÕES VIGENTES, SUJEITANDO O FUNDO OU SEUS COTISTAS A NOVOS RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

**(C) RISCOS DE MERCADO** – EXISTE A POSSIBILIDADE DE OCORREREM FLUTUAÇÕES DE MERCADO, NACIONAIS E INTERNACIONAIS, QUE AFETAM PREÇOS, TAXAS DE JUROS, ÁGIOS, DESÁGIOS E VOLATILIDADES DOS ATIVOS DO FUNDO, ENTRE OUTROS FATORES, COM CONSEQUENTES OSCILAÇÕES DO VALOR DAS COTAS DO FUNDO, PODENDO RESULTAR EM GANHOS OU PERDAS PARA OS COTISTAS;

**(D) RISCO SISTÊMICO** – O PREÇO DOS IMÓVEIS E DOS ATIVOS FINANCEIROS RELACIONADOS A

IMÓVEIS SOFREM VARIAÇÕES EM FUNÇÃO DO COMPORTAMENTO DA ECONOMIA, SENDO AFETADO POR CONDIÇÕES ECONÔMICAS NACIONAIS, INTERNACIONAIS E POR FATORES EXÓGENOS DIVERSOS, TAIS COMO INTERFERÊNCIAS DE AUTORIDADES GOVERNAMENTAIS E ÓRGÃOS REGULADORES NOS MERCADOS, MORATÓRIAS, ALTERAÇÕES DA POLÍTICA MONETÁRIA, PODENDO, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AOS COTISTAS. ESSES FATORES PODEM IMPLICAR DESAQUECIMENTO DE DETERMINADOS SETORES DA ECONOMIA. A REDUÇÃO DO PODER AQUISITIVO PODE TER CONSEQUÊNCIAS NEGATIVAS SOBRE O VALOR DOS IMÓVEIS, DOS ALUGUÉIS E DOS VALORES RECEBIDOS EM DECORRÊNCIA DE ARRENDAMENTO, AFETANDO OS ATIVOS ADQUIRIDOS PELO FUNDO, O QUE PODERÁ PREJUDICAR O SEU RENDIMENTO. ADICIONALMENTE, A NEGOCIAÇÃO E OS VALORES DOS ATIVOS DO FUNDO PODEM SER AFETADOS PELAS REFERIDAS CONDIÇÕES E FATORES, PODENDO, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AOS COTISTAS;

**(E) RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO** – OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTAM MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO E SÃO CONSTITUÍDOS, POR FORÇA REGULAMENTAR, COMO CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO SENDO ADMITIDO RESGATE DAS COTAS, ANTECIPADO OU NÃO, EM HIPÓTESE ALGUMA. OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR DIFICULDADES NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, DETERMINADOS ATIVOS 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 FICAR NEGATIVO, OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO. ALÉM DISSO, ESTE REGULAMENTO ESTABELECE ALGUMAS HIPÓTESES EM QUE A ASSEMBLEIA GERAL 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. ADICIONALMENTE, 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.

**(F) RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS** – EXISTE A POSSIBILIDADE DE OCORREREM ALTERAÇÕES SUBSTANCIAIS NOS PREÇOS DOS CONTRATOS DE DERIVATIVOS, AINDA QUE O PREÇO À VISTA DO ATIVO RELACIONADO PERMANEÇA INALTERADO. O USO DE DERIVATIVOS PODE (I) AUMENTAR A VOLATILIDADE DO FUNDO, (II) LIMITAR OU AMPLIAR AS POSSIBILIDADES DE RETORNOS ADICIONAIS, (III) NÃO PRODUZIR OS EFEITOS PRETENDIDOS, E (IV) DETERMINAR PERDAS OU GANHOS AOS COTISTAS DO FUNDO. ADICIONALMENTE, AINDA QUE SEJAM UTILIZADOS DERIVATIVOS PARA PROTEÇÃO DA CARTEIRA CONTRA DETERMINADOS RISCOS. NÃO É POSSÍVEL EVITAR TOTALMENTE PERDAS PARA OS COTISTAS SE OCORREREM OS RISCOS QUE SE PRETENDIA PROTEGER;

**(G) RISCOS DE CRÉDITO** – ENQUANTO VIGORAREM CONTRATOS DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, ESTE ESTARÁ EXPOSTO AOS RISCOS DE CRÉDITO DOS LOCATÁRIOS. ENCERRADO CADA CONTRATO DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO, A PERFORMANCE DOS INVESTIMENTOS DO FUNDO ESTARÁ SUJEITA AOS RISCOS INERENTES À DEMANDA POR LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS. O ADMINISTRADOR NÃO É RESPONSÁVEL PELA SOLVÊNCIA DOS LOCATÁRIOS E ARRENDATÁRIOS DOS IMÓVEIS, BEM COMO POR EVENTUAIS VARIAÇÕES NA PERFORMANCE DO FUNDO DECORRENTES DOS RISCOS DE CRÉDITO ACIMA APONTADOS. ADICIONALMENTE, OS ATIVOS FINANCEIROS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AO RISCO DE CRÉDITO DE SEUS EMISSORES E CONTRAPARTES, ISTO É, EXISTE POSSIBILIDADE DE ATRASO E NÃO RECEBIMENTO DOS JUROS E DO PRINCIPAL DESSES ATIVOS E MODALIDADES OPERACIONAIS. CASO OCORRAM ESSES EVENTOS, O FUNDO PODERÁ (I) TER REDUZIDA A SUA RENTABILIDADE, (II) EVENTUALMENTE, SOFRER PERDAS FINANCEIRAS ATÉ O LIMITE DAS OPERAÇÕES CONTRATADAS E NÃO LIQUIDADAS, E (III) TER DE PROVISIONAR VALORIZAÇÃO OU DESVALORIZAÇÃO DE ATIVOS;

**(H) RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS** – O GESTOR E O ADMINISTRADOR DESENVOLVEM SEUS MELHORES ESFORÇOS NA SELEÇÃO, CONTROLE E ACOMPANHAMENTO DOS ATIVOS DO

FUNDO. TODAVIA, A DESPEITO DESSES ESFORÇOS, PODE NÃO SER POSSÍVEL PARA O ADMINISTRADOR IDENTIFICAR FALHAS NA ADMINISTRAÇÃO OU NA GESTÃO DOS FUNDOS INVESTIDOS, HIPÓTESES EM QUE O ADMINISTRADOR E/OU GESTOR NÃO RESPONDERÃO PELAS EVENTUAIS CONSEQUÊNCIAS;

**(I) RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO** – O INVESTIMENTO NAS COTAS PODE SER COMPARADO À APLICAÇÃO EM VALORES MOBILIÁRIOS DE RENDA VARIÁVEL, POIS A RENTABILIDADE DAS COTAS DEPENDE DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DO RESULTADO DA ADMINISTRAÇÃO DOS BENS QUE COMPÕEM O PATRIMÔNIO DO FUNDO, BEM COMO DA REMUNERAÇÃO OBTIDA POR MEIO DA COMERCIALIZAÇÃO E DO ALUGUEL DE IMÓVEIS. A DESVALORIZAÇÃO OU DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELO FUNDO, A QUEDA DA RECEITA PROVENIENTE DE ALUGUÉIS, ENTRE OUTROS FATORES ASSOCIADOS AOS ATIVOS DO FUNDO PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DAS COTAS. ALÉM DISSO, O FUNDO ESTÁ EXPOSTO AOS RISCOS INERENTES À LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS, DE FORMA QUE NÃO HÁ GARANTIA DE QUE TODAS AS UNIDADES DOS IMÓVEIS A SEREM ADQUIRIDOS, PREFERENCIALMENTE IMÓVEIS COMERCIAIS E CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO, ESTARÃO SEMPRE ALUGADOS OU ARRENDADOS.

**(J) RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS** – NO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE A AQUISIÇÃO DO BEM IMÓVEL E SEU REGISTRO EM NOME DO FUNDO, EXISTE RISCO DE ESSE BEM SER ONERADO PARA SATISFAÇÃO DE DÍVIDAS DOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS EM EVENTUAL EXECUÇÃO PROPOSTA, O QUE DIFICULTARIA A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO FUNDO;

**(K) RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS** – O FUNDO, COMO PROPRIETÁRIO DOS IMÓVEIS, ESTÁ SUJEITO AO PAGAMENTO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS COM PINTURA, REFORMAS, DECORAÇÃO, CONSERVAÇÃO, INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA, INDENIZAÇÕES TRABALHISTAS, ALÉM DE DESPESAS DECORRENTES DA COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM ATRASO E AÇÕES DE DESPEJO, RENOVATÓRIA, REVISIONAL ETC. O PAGAMENTO DE TAIS DESPESAS PODE ENSEJAR REDUÇÃO NA RENTABILIDADE DAS COTAS;

**(L) RISCO DE SINISTRO** – NO CASO DE SINISTRO ENVOLVENDO A INTEGRIDADE DOS ATIVOS DO FUNDO, OS RECURSOS OBTIDOS EM RAZÃO DE SEGURO PODERÃO SER INSUFICIENTES PARA REPARAÇÃO DOS DANOS SOFRIDOS E PODERÃO

IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DOS ATIVOS;

**(M) PROPRIEDADE DAS COTAS** – 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.

**(N) 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.

**(O) RISCO DE O FUNDO NÃO SER CONSTITUÍDO** – EXISTE A POSSIBILIDADE DE O FUNDO VIR A NÃO SER CONSTITUÍDO, CASO NÃO SEJA SUBSCRITO O MONTANTE DE COTAS EQUIVALENTE AO PATRIMÔNIO MÍNIMO DE R\$ 100.000.000 (CEM MILHÕES DE REAIS), CONFORME DEFINIDO NO ITEM 8.3. ABAIXO. ASSIM, CASO O PATRIMÔNIO MÍNIMO NÃO SEJA ATINGIDO, O ADMINISTRADOR IRÁ RATEAR, NA PROPORÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS, ENTRE OS SUBSCRITORES QUE TIVEREM INTEGRALIZADO SUAS COTAS, OS RECURSOS FINANCEIROS CAPTADOS PELO FUNDO NA REFERIDA EMISSÃO E OS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES EM RENDA FIXA REALIZADAS NO PERÍODO, DEDUZIDOS OS TRIBUTOS INCIDENTES.

**(P) RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO** – O FUNDO DESTINARÁ OS RECURSOS CAPTADOS EM SUA 1ª EMISSÃO DE COTAS PARA A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS QUE INTEGRARÃO O PATRIMÔNIO DO FUNDO, DE ACORDO COM A SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OBSERVANDO-SE, AINDA, QUE PODERÃO SER REALIZADAS NOVAS EMISSÕES TANTAS QUANTAS SEJAM

NECESSÁRIAS, VISANDO A PERMITIR QUE O FUNDO POSSA ADQUIRIR OUTROS IMÓVEIS. INDEPENDENTEMENTE DA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE DIVERSOS IMÓVEIS PELO FUNDO, INICIALMENTE, O FUNDO IRÁ ADQUIRIR UM NÚMERO LIMITADO DE IMÓVEIS, O QUE PODERÁ GERAR UMA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO.

**(Q) 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.

**(R) 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 SEGUINTE ASPECTOS: (I) RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PELOS LOCATÁRIOS PREVIAMENTE À EXPIRAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL, COM DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO. EMBORA POSSA CONSTAR PREVISÃO NO REFERIDO CONTRATO DO DEVER DO LOCATÁRIO DE PAGAR A INDENIZAÇÃO POR RESCISÃO ANTECIPADA IMOTIVADA, ESTES PODERÃO QUESTIONAR O MONTANTE DA INDENIZAÇÃO, NÃO OBSTANTE O FATO DE TAL MONTANTE TER SIDO ESTIPULADO COM BASE NA AVENÇA COMERCIAL; E (II) REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL, ALEGANDO QUE O VALOR DO ALUGUEL NÃO FOI ESTABELECIDO EM FUNÇÃO DE CONDIÇÕES DE MERCADO DE LOCAÇÃO E, POR CONSEQUENTE, NÃO ESTAR SUJEITO ÀS CONDIÇÕES PREVISTAS NA LEI Nº 8.245/91, PARA FINS DE REVISÃO JUDICIAL DO VALOR DO ALUGUEL. EM AMBOS OS CASOS, EVENTUAL DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO RECONHEÇA A LEGALIDADE DA VONTADE DAS PARTES AO ESTABELECEM 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.

**(S) RISCOS AMBIENTAIS** – AINDA QUE OS IMÓVEIS VENHAM A SITUAR-SE PRINCIPALMENTE EM REGIÕES URBANAS DOTADAS DE COMPLETA INFRAESTRUTURA, PROBLEMAS AMBIENTAIS PODEM OCORRER, COMO EXEMPLO, VENDAVAIS, INUNDAÇÕES OU OS DECORRENTES DE VAZAMENTO DE ESGOTO SANITÁRIO, ACARRETANDO ASSIM NA PERDA DE SUBSTÂNCIA ECONÔMICA DE IMÓVEIS SITUADOS NAS PROXIMIDADES DAS ÁREAS ATINGIDAS POR ESTES.

**(T) 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.

**(U) 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.

**(V) 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 DEPRECIACÃO ACUMULADA, CALCULADA CONSISTENTE 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 HOVER 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.

**(W) 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 SUPTORADOS ATÉ O LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVADO O QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLÉIA 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 “RISCO DE DESCONTINUIDADE”, ABAIXO, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA EFETUAR A AMORTIZAÇÃO E, CONFORME O CASO, O RESGATE,

EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, DE SUAS COTAS, HAVENDO, PORTANTO, A POSSIBILIDADE DE OS COTISTAS ATÉ MESMO PERDEREM, TOTAL OU PARCIALMENTE, O RESPECTIVO CAPITAL INVESTIDO.

**(X) 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.

**(Y) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUORUM 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 QUORUM QUALIFICADO FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUORUM 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.

**(Z) 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.

**(AA) RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES:** O REGULAMENTO DO FUNDO 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.

**(AB) 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.

**(AC) 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 ACARREAR 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.

**(AD) 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.

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

**6.3.** As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do ADMINISTRADOR, nem do GESTOR, nem do Custodiante, nem do COORDENADOR LÍDER, nem do COORDENADOR e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**7. REMUNERAÇÃO** – O ADMINISTRADOR receberá remuneração (“Taxa de Administração”), fixa e anual, de (i) 1,25% ao ano do patrimônio líquido do FUNDO enquanto o FUNDO não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&F Bovespa; ou (ii) 1,25% ao ano sobre o valor de mercado da somatória das Cotas do FUNDO a partir do momento em que as Cotas do FUNDO possuírem valor de mercado atribuído pela negociação de suas Cotas na BM&F Bovespa, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).

**7.1.** A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR do FUNDO, sendo calculada apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias.

**7.2.** A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao ADMINISTRADOR, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**7.3.** Considera-se patrimônio a soma algébrica do disponível com o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

**7.4.** Tendo em vista que o FUNDO admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista no item 7 contemplará quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

**7.5** Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

## **8. DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**8.1.** As Cotas serão objeto de oferta pública registrada na CVM nos termos da legislação aplicável.

**8.2.** Na primeira emissão de Cotas do FUNDO, serão emitidas **300.000 (TREZENTAS MIL)** Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, na Data de Emissão.

**8.2.1.** A subscrição das Cotas, objeto de oferta pública de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado pela CVM, a pedido do ADMINISTRADOR.

**8.2.1.1.** O ADMINISTRADOR poderá encerrar a oferta pública de distribuição antes do prazo indicado no item 8.2.1, mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento e desde que atingido o Patrimônio Mínimo definido no item 8.3 deste Regulamento.

**8.2.2.** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do FUNDO; (iii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no item 6 deste Regulamento; (iv) da política de investimento descrita no item 4 deste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

**8.3.** Na hipótese de subscrição parcial das Cotas, o ADMINISTRADOR deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observado o valor mínimo a ser subscrito correspondente a R\$ **100.000.000,00 (CEM MILHÕES DE REAIS)**, na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”), e a regulamentação aplicável.

**8.3.1.** Caso o Patrimônio Mínimo não seja alcançado, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

(a) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO; e

(b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do FUNDO, proceder à liquidação do FUNDO, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere a alínea acima.

**8.4.** O Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas até então emitidas pelo FUNDO (“Capital Autorizado”).

**8.4.1.** Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 8.4.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o

cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

**8.4.2.** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.4 acima, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação do Gestor, tendo-se como base, no mínimo, o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; não cabendo aos Cotistas do FUNDO qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

**8.4.3.** No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 8.4 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.

**8.4.4.** Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**8.4.5.** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

**8.4.6.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.”.

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

**8.6.** As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em imóveis ou direitos relativos com imóveis, aceitáveis pelo ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento.

**8.6.1.** A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, em consonância com o item 8.6. acima ou em consonância com as regras e prazos

estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

**8.7.** As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

**8.8.** Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

**8.9.** Até que o registro de funcionamento previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, as importâncias recebidas na integralização de Cotas do FUNDO serão depositadas em banco comercial, banco múltiplo com carteira comercial ou Caixa Econômica em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em cotas de fundos de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível para atender às necessidades do FUNDO.

**8.10.** As Cotas do FUNDO serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela BM&F BOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias & Futuros, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

**8.10.1.** Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

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

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

**8.11.** Os Fundos Investidos podem possuir taxa de saída para resgates que, ao serem pagas pelo FUNDO quando do resgate de aplicações, geram despesas adicionais para o FUNDO e, eventualmente, perdas.

**9. RESGATES – CONSIDERANDO QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO É PERMITIDO O RESGATE DE COTAS.**

**10. ENCARGOS –** Além da remuneração do ADMINISTRADOR e dos demais prestadores de serviços do FUNDO, constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas: (i) taxas e tributos que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou Instrução CVM nº 472; (iii) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do AUDITOR; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis e relativas aos ativos financeiros que compõem seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do FUNDO, em juízo ou fora dele,

inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como prejuízos não cobertos por seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral; (ix) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; (xii) honorários e despesas do(s) representante(s) de Cotistas; (xiii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e, se for o caso, o GESTOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do FUNDO e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do FUNDO e (xvi) despesas com o registro de documentos em cartório.

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

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

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

## **11. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES –**

O ADMINISTRADOR divulgará as informações eventuais sobre o FUNDO descritas no artigo 41 da Instrução CVM nº 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores ([www.intrag.com.br](http://www.intrag.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no item 1 deste Regulamento.

**11.1.** As informações acima especificadas serão remetidas pelo ADMINISTRADOR à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades

administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

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

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

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

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

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

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

**11.4.2.** Considera-se relevante, para os efeitos do subitem 11.4.1 acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

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

**11.4.4.** O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista no subitem 11.4.3., acima, enviar as informações periódicas sobre o FUNDO à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de

Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

**12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS** – O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**12.1.** Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo GESTOR.

**12.1.1.** Entende-se por resultado do FUNDO o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**12.1.2.** Entende-se por “receita dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO”, o ingresso bruto de benefícios econômicos proveniente das atividades ordinárias do FUNDO e que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do FUNDO por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas ou do fluxo originado com a venda dos ativos.

**12.1.3.** O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, reinvestirá os recursos originados com a alienação dos imóveis da carteira do FUNDO.

**12.1.4** Sujeita à aprovação prévia da Assembleia Geral, o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis a que se refere o item 4.11 acima.

**12.1.5.** O percentual mínimo a que se refere o item 12 desse Regulamento será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

**12.1.6.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 12 desse Regulamento os titulares de Cotas do FUNDO no

fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com a contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO.

**12.2.** A parcela do resultado líquido não realizada financeiramente pelo FUNDO será registrada em conta de *Reserva de Resultado a Distribuir* até que seja financeiramente realizada e distribuída.

**12.3.** Para fins de apuração de resultados, o FUNDO manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas.

**12.4.** O GESTOR, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, poderá formar “Reserva de Despesas Extraordinárias”, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

**12.4.1.** Entende-se por “Despesas Extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) outras que venham a ser de responsabilidade do FUNDO como proprietário dos ativos imobiliários.

**12.5.** Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, deverá convocar assembleia geral, nos termos do item 15 deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do FUNDO.

**12.5.1.** Caso a assembleia geral de Cotistas prevista no item 12.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos do FUNDO, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda do imóveis e demais ativos do FUNDO não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar capital no FUNDO a título de resgate de suas Cotas para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.



**12.5.2.** Na hipótese do item 12.5.1, uma vez resgatada a totalidade das Cotas, o FUNDO será considerado liquidado e o ADMINISTRADOR tomará as providências aplicáveis para tanto.

**13. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO** – O FUNDO tem como política não exercer o direito, conferido ao titular do ativo, de votar em assembleias gerais, inclusive de debenturistas. Todavia, o ADMINISTRADOR, a seu critério, diretamente ou por representantes, poderá comparecer nessas assembleias e votar, divulgando, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa dos votos.

**14. TRIBUTAÇÃO** – Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FUNDO não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO em circulação.

Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o ADMINISTRADOR envidará melhores esforços para que (i) os Cotistas do FUNDO não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do FUNDO; (ii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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

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

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

informado do direito de voto em assembleia geral de Cotistas.

**15.1.2.** Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento poderão solicitar que o ADMINISTRADOR convoque assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação.

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

**15.1.4.** Quando a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do subitem 15.6.1, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

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

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

- (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (b) alteração do Regulamento;
- (c) destituição do ADMINISTRADOR;
- (d) escolha do substituto do novo ADMINISTRADOR;
- (e) emissão de novas Cotas;
- (f) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (g) dissolução e liquidação do FUNDO;
- (h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;
- (j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como o valor

máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas;

**(k)** alteração da Taxa de Administração;

**(l)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472; e

**(m)** alteração do prazo de duração do FUNDO.

**15.2.1** A realização de uma assembleia geral, anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**15.2.2.** O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CUSTODIANTE do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

**15.2.2.1.** As alterações referidas no item 15.2.2. acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

**15.3.1.** Os percentuais de que trata o item 15.3. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

**15.3.2.** Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

**15.3.3.** Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do FUNDO ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração

que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

**(a)** o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;

**(b)** os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;

**(c)** empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;

**(d)** os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;

**(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

**(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

**15.4.** A critério do ADMINISTRADOR, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama e ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**15.5.** O ADMINISTRADOR enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

**15.6.** A assembleia geral poderá eleger até 3 (três) representantes de Cotistas, como mandato unificado de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e demais investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**15.6.1.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao ADMINISTRADOR assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de

interesses com o FUNDO, e (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**15.6.2.** A remuneração do(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) na forma do item 15.6, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele(s) incorrido(s) no exercício de sua(s) atividade(s) será definida pela mesma assembleia geral que o(s) elegeu ou elegeram.

**15.6.3.** A eleição do(s) representante(s) de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**15.6.4.** A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

**16. LIQUIDAÇÃO.** O FUNDO será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**16.1.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

(a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO; e

(b) renúncia e não substituição do GESTOR ou do CUSTODIANTE em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;

(c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quorum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO;

(d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO.

**16.2.** A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos imóveis e ativos financeiros integrantes do patrimônio do FUNDO, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no

processo de venda dos imóveis e demais ativos do FUNDO.

**16.3.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**16.3.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número de cotas emitidas pelo FUNDO.

**16.4.** Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item **16.2.** acima, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item **16.3.1.** acima.

**16.4.1.** A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**16.4.2.** Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

**16.6.** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

**(a)** no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e

**(b)** no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, a que se refere o item 16.5., acompanhada do relatório do AUDITOR.

**17. ATOS E FATOS RELEVANTES** – Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados nos itens 11 e 11.1 deste Regulamento.

**17.1.** Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos Cotistas.

**18. CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA** – Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e o Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.

**19. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA** – Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**20. EXERCÍCIO SOCIAL** - O exercício social do FUNDO tem início em 01 de Julho de cada ano e término em 30 de Junho do ano subsequente.

**21. FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS** - Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em dias úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

São Paulo - SP, 13 de julho de 2023

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

## ANEXO II

---

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A 8ª EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 8ª (OITAVA)  
EMISSÃO DO KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII**

CNPJ nº 12.005.956/0001-65

Por este instrumento particular, **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 2.528, de 29 de julho de 1993, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 12.005.956/0001-65 ("Fundo"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, conforme recomendação da **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.** ("Gestor"), até o limite do Capital Autorizado, nos termos do item 8.4 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), **RESOLVE:**

**1.** Aprovar a realização da oferta pública de distribuição de cotas da 8ª (oitava) emissão do Fundo (respectivamente, "8ª Emissão" e "Cotas da 8ª Emissão" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), a serem colocadas em até 2 (duas) séries (respectivamente, a "1ª Série" e a "2ª Série"), cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com as características abaixo:

a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 8ª Emissão, no Brasil, sob coordenação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante assinatura de termo de adesão, para efetuar esforços de colocação das Cotas da 8ª Emissão junto aos investidores ("Participantes Especiais", em conjunto com Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

b) **Admissão para Distribuição e Negociação das Cotas da 8ª Emissão:** As Cotas da 8ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 8ª Emissão realizadas pela B3, observado que as Cotas da 8ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, após o encerramento da Oferta e obtenção da autorização da B3 para o início de sua negociação, na data indicada no formulário de liberação para negociação das Cotas da 8ª Emissão, conforme detalhado nos documentos da Oferta.

c) **Quantidade de Cotas da 8ª Emissão e Valor da Cota da 8ª Emissão:** Serão emitidas, inicialmente, até 5.734.846 (cinco milhões, setecentas e trinta e quatro mil, oitocentas e quarenta e seis) Cotas da 8ª Emissão, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada em virtude da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definida). O valor de emissão das Cotas da 8ª Emissão, com base na sugestão do Gestor do Fundo, será de 159,55 (cento e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo em 29 de fevereiro de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, nos termos do item 8.4.2. do Regulamento ("Valor da Cota da 8ª Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início. Adicionalmente, as Cotas da 8ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, (i) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional ou na Data de Liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Cota da 8ª Emissão; e (ii) no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, pelo valor a ser atualizado da seguinte forma ("Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão"): (i) na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 8ª Emissão, no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão corresponderá ao valor patrimonial das Cotas do Fundo no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas da 8ª Emissão, no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão corresponderá (a) ao valor patrimonial das Cotas do Fundo no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; (b) acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial.



d) **Volume Total da Oferta:** O valor total da 8ª Emissão corresponderá, inicialmente, a R\$ 914.994.679,30 (novecentos e quatorze milhões, novecentos e noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida) ("Volume Total da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão de um lote adicional a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160, em até 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Emissão inicialmente ofertadas, equivalente a 1.433.711 (um milhão, quatrocentas e trinta e três mil, setecentas e onze) Cotas da 8ª Emissão, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 8ª Emissão e da Oferta ("Cotas Adicionais").

e) **Distribuição Parcial e Volume Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 8ª Emissão, desde que subscrito e integralizado, no mínimo, a R\$ 9.999.955,80 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos), correspondente a 62.676 (sessenta e dois mil, seiscentas e setenta e seis) Cotas da 8ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição ("Volume Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"). As Cotas da 8ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

f) **Taxa de Distribuição:** No âmbito da Oferta, o Fundo cobrará uma Taxa de Distribuição dos investidores, inclusive dos Cotistas que venham a exercer o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, equivalente a um percentual fixo de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o Valor da Cota da 8ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota 8ª Emissão, correspondente a R\$ 3,19 (três reais e dezenove centavos) ("Taxa de Distribuição"), a ser paga pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 8ª Emissão, adicionalmente ao Valor da Cota da 8ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota 8ª Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta (se aplicável), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Gestor.

g) **Direito de Preferência:** Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do direito de preferência, nos termos do item 8.4.3 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir

do 5º (quinto) dia útil (ou data posterior) da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo: (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do escriturador ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas da 8ª Emissão indicado abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta.

h) **Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Cotas da 8ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência é de 0,2373977428850 e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

i) **Direito de Subscrição de Sobras:** Caso existam Cotas da 8ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto), o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da 8ª Emissão remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da 8ª Emissão subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma da oferta.

j) **Direito de Subscrição do Montante Adicional:** Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas da 8ª Emissão adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição do Montante

Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional”). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas da 8ª Emissão será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas da 8ª Emissão subscritas por cada Cotista ou cessionário do Direito de Preferência durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas da 8ª Emissão subscritas nesses mesmos períodos. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.

k) **Valor Mínimo de Investimento:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir uma quantidade mínima de Cotas da 8ª Emissão, conforme previsto nos documentos da Oferta (“Valor Mínimo de Investimento”). Tal quantidade mínima não será aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, bem como nas demais hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

l) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos provenientes da 8ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrito nos documentos da Oferta.

m) **Público-alvo da Oferta:** O público-alvo da Oferta é composto por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando, de pessoas físicas, jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores”).

No âmbito da 1ª Série, os Investidores se subdividem em Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais. Consideram-se Investidores Institucionais os fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, incluindo pessoas físicas que formalizem Termo de Aceitação, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.059,40 (um milhão, cinquenta e nove reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 6.268 (seis mil, duzentas e sessenta e oito) Cotas da 8ª Emissão, em qualquer caso, residentes,

domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"). Consideram-se Investidores Não Institucionais os investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Termo de Aceitação, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.899,85 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 6.267 (seis mil, duzentas e sessenta e sete) Cotas da 8ª Emissão, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento ("Investidores Não Institucionais").

No âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucional, Corporate, Íon, Private, *Personnalité*, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco. Não obstante, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimento e regimes próprios de previdência social (RPPS).

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

o) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

**2.** Praticar, bem como autorizar o Gestor a praticar, conforme o caso e observado o disposto no Regulamento e nos documentos da Oferta, todos e quaisquer atos necessários: (i) à atualização, perante os órgãos públicos competentes, dos dados cadastrais do Fundo, e (ii) à concretização da Emissão e da Oferta e implementação das matérias constantes no presente ato.

Este instrumento deverá ser registrado em Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

São Paulo, 19 de março de 2024.

---

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

Administrador



Algoritmo: SHA-256 with RSA  
Hash do documento original:  
2CY1mpFvgXpAlawGpL6i\_UPLmurFaNp95-zTlu44L7k

INTRAG D.T.V.M. LTDA.

Assinado com certificado digital ICP-Brasil por: GABRIELA FERNANDES DA SILVA FREITAS: 43362217826

Data: 19/03/2024 14:42:48 -03:00

INTRAG D.T.V.M. LTDA.

Assinado com certificado digital ICP-Brasil por: ELENITA APARECIDA DOS SANTOS DIAMANDIS: 06124778866

Data: 19/03/2024 15:06:14 -03:00

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO III**

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# Kinea

## **ESTUDO DE VIABILIDADE**

### **KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

#### **8ª Emissão de Cotas**

**Março, 2024**

**ÍNDICE**

<b>OBJETIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA OITAVA EMISSÃO .....</b>	<b>4</b>
DENOMINAÇÃO .....	4
VOLUME DA OFERTA.....	4
FORMA DE CONSTITUIÇÃO .....	4
PRAZO DE DURAÇÃO.....	4
RENTABILIDADE ALVO .....	4
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	4
TAXA DE PERFORMANCE .....	4
PÚBLICO ALVO.....	4
VALOR UNITÁRIO DAS COTAS .....	4
COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DAS COTAS .....	4
ADMINISTRADOR.....	4
GESTOR.....	4
CUSTODIANTE.....	4
AUDITOR INDEPENDENTE .....	5
<b>PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE.....</b>	<b>6</b>
METODOLOGIA.....	6
DATA BASE .....	6
CENÁRIO ECONÔMICO .....	6
POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO .....	6
EXPECTATIVA DE RETORNO DOS ATIVOS.....	7
DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS.....	7
HORIZONTE DE INVESTIMENTO.....	7
RECEITA FINANCEIRA.....	7
DESPESAS .....	8
CUSTOS DA OFERTA.....	8
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....	8
DEMAIS DESPESAS.....	8
PREMISSAS FINANCEIRAS ADICIONAIS.....	8
<b>FLUXO DE CAIXA ESPERADO.....</b>	<b>20</b>
<b>TAXA INTERNA DE RETORNO 12 MESES .....</b>	<b>20</b>
<b>TAXA INTERNA DE RETORNO 36 MESES .....</b>	<b>20</b>
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>21</b>

**OBJETIVO**

O Presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Kinea Investimentos Ltda. (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade da 8ª emissão de cotas do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 12.005.956/0001-65 (“Fundo”), veículo de investimento cujo objetivo é a exploração comercial de empreendimentos comerciais e centros de distribuição preferencialmente prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos Cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades.

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época do estudo. Assim sendo, este Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

**CARACTERÍSTICAS****GERAIS DO FUNDO E  
DA OITAVA EMISSÃO****Denominação**

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

**Volume da Oferta**

R\$ 914.994.679,30 (novecentos e quatorze milhões, novecentos e noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta centavos), na Data de Emissão, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais, conforme detalhados na documentação da oferta de cotas.

**Forma de Constituição**

Condomínio Fechado. Não é permitido o resgate de cotas.

**Prazo de Duração**

Indeterminado.

**Rentabilidade Alvo**

O Fundo objetiva oferecer rentabilidade compatível com a política de investimento do Fundo.

**Taxa de Administração**

1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo, atribuído pela negociação de suas cotas na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado que será devido ao Administrador o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).

No Estudo de Viabilidade foi adotada projeção de redução de 0,02% na referida taxa a cada R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) captados, contados desde a 7ª emissão, nos termos do fato relevante, publicado em 10 de novembro de 2020.

**Taxa de Performance**

Não há.

**Público Alvo**

O Fundo receberá recursos de pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

**Valor Unitário das Cotas**

R\$ 159,55 (cento e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição da Oferta.

**Coordenador Líder da Oferta das Cotas**

Banco Itaú BBA S.A.

**Administrador**

Intrag DTVM Ltda.

**Gestor**

Kinea Investimentos Ltda.

**Custodiante**

Itaú Unibanco S.A.

**Escriturador de Cotas**

Itaú Corretora de Valores S.A.

**Auditor Independente**

Ernst & Young Auditores Independentes SS Ltda.

**PREMISSAS DO  
ESTUDO DE  
VIABILIDADE****Metodologia**

A metodologia utilizada para análise da rentabilidade dos Ativos foi baseada no fluxo dos aluguéis deduzidos os custos diretamente associados à aquisição de tais ativos. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, e também as despesas recorrentes do veículo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, deduzidos das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas.

**Data Base**

A data base do presente Estudo de Viabilidade é 19 de março de 2024.

**Cenário Econômico**

Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo, ou seja, não está prevista qualquer mudança significativa no cenário econômico brasileiro e nos mercados financeiro e de capitais que venha a afetar de modo substancial os Ativos ou os Ativos de Liquidez, tais como (a) alterações significativas nas taxas de juros, (b) aumento significativo da inflação, (c) eventos de desvalorização da moeda, ou (d) mudanças legislativas.

**Política de Investimentos do Fundo**

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, mediante aquisição (i) de imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (ii) de ativos financeiros (“Política de Investimento”).

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

A participação do Fundo em atividades imobiliárias, na forma prevista na regulamentação aplicável, será realizada mediante aquisição, pelo Gestor, em nome do Fundo, dos seguintes ativos (“Ativos”): **(a)** diretamente, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou **(b)** indiretamente, por meio da aquisição de: (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (ii) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”), ou cotas de outros fundos de investimento imobiliários (“FII”) que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis; (iii) demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no item 10 do Regulamento, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento referenciados em DI (“Fundos Investidos”), títulos de renda fixa, públicos ou privados, letras hipotecárias, letras imobiliárias garantidas e letras de crédito imobiliário de liquidez compatível para atender às necessidades e despesas ordinárias do Fundo (em conjunto, “Ativos de Liquidez”) e em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**Prazo para Investimento em Ativos**

Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que o Gestor levará até 24 (vinte e quatro) meses para concluir o processo de investimento em Ativos. Considera-se que, após este período, o Fundo deterá entre 1% e 5% de seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez. Este percentual corresponde à liquidez mínima necessária para pagamento dos encargos e despesas do Fundo. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode ser maior no caso concreto, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo a critério exclusivo do Gestor.

**Expectativa de Retorno dos Ativos**

Para fins da simulação do fluxo de caixa apresentada abaixo, foi considerada uma carteira de Ativos contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação e condição de pré-pagamento facultativo.

**Distribuição dos Rendimentos**

Conforme acima mencionado, admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos Ativos e pelos Ativos de Liquidez serão distribuídos aos cotistas mensalmente e de forma constante. Vale ressaltar que esta premissa não necessariamente será observada na vida concreta do Fundo, uma vez que o fluxo de caixa gerado pelos Ativos e pelos Ativos de Liquidez a serem adquiridos ainda não é conhecido.

**Horizonte de Investimento**

O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 5 (cinco) anos. Importa salientar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

**Receitas****Receita de Locação**

Foi considerado o valor de recebimento atual de cada um dos contratos de locação do Fundo, considerando o reajuste anual de inflação de acordo com as projeções de inflação divulgadas pelo Banco Itaú Unibanco S.A. em 05/02/2024. A projeção considera um reajuste de 3,55% para o ano de 2024, 3,52% para o ano de 2025 e 3,50% para o ano de 2026. Não foi considerado crescimento real. Além disso, no cenário atual, como o Fundo possui atualmente uma vacância de cerca de 8% foi considerada uma curva de absorção da vacância até que ela alcançasse 3%.

**Receita Financeira**

Para a estimativa da receita financeira do caixa do Fundo foram utilizadas as projeções de longo prazo do CDI divulgadas ao mercado pelo Itaú Unibanco S.A. em 05/02/2024. Além disso, foi considerada alíquota de Imposto de Renda de 22,50% para as aplicações em títulos públicos.

**Cap Rate de Aquisição dos ativos**

Foi considerado o investimento em imóveis padrão AAA, a um cap rate estabilizado alvo de 8,00% a 8,50%.

No Estudo de Viabilidade foi adotada a projeção de pagamento dos Ativos de forma parcelada, sendo 55% à vista e 45% em 24 meses contados da data de pagamento da primeira parcela. O total da receita

de locação foi projetada considerando o recebimento de 100% dos recursos provenientes do aluguel dos novos Ativos desde o pagamento da primeira parcela.

#### **Custas de aquisição dos ativos**

Para cálculo do valor das aquisições foi considerada alíquota de 3,5% incidente sobre o valor dos Ativos, a qual representa os custos com emolumentos e pagamento de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), podendo variar de acordo com a localização do Ativo a ser adquirido.

#### **Despesas**

##### **Custos da Oferta**

Os custos associados à estruturação do Fundo e à oferta de suas cotas não foram considerados neste Estudo de Viabilidade, uma vez que são arcados diretamente pelos investidores através do pagamento da Taxa de Distribuição, conforme definida na documentação da oferta.

##### **Taxa de administração**

Atualmente o Administrador possui remuneração de 1,25% ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo, atribuído pela sua negociação na B3, e valor mínimo mensal equivalente a R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).

Na taxa estão inclusas, a remuneração dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:

- (i) Administrador;
- (ii) Gestor;
- (iii) Escriturador;
- (iv) Custodiante.

No estudo de viabilidade em questão foi considerado como valor de mercado, o Valor da Cota da 8ª Emissão, a saber, R\$ 159,55 (cento e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos). Além disso, foi adotado o padrão de 22 dias úteis para cálculo da taxa de administração mensal e a projeção de redução de 0,02% na referida taxa a cada R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) captados, contados desde a 7ª emissão, nos termos do fato relevante, publicado em 10 de novembro de 2020.

##### **Demais Despesas**

Estimamos as despesas recorrentes, associadas a: custos de publicações, auditoria, despesas com seguros e manutenção dos ativos, consultoria jurídica, e outros.

Além disso, para o cálculo do fluxo atual, adotamos uma despesa adicional que reduz ao longo do tempo, a medida em que há uma diminuição da vacância dos ativos do pipeline da carteira do Fundo. Esta verba visa refletir as vacâncias dos imóveis, custos associados a imóveis vagos (pagamento de condomínio, IPTU, custos de corretagem para locação) e inadimplências. Para cobrir as atuais despesas e complementar as receitas de aluguel, o Fundo reterá parte do pagamento do preço.

##### **Premissas Financeiras Adicionais**

Volume Captado na Emissão: R\$ 914.994.679,30 (novecentos e quatorze milhões, novecentos e noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta centavos);



Além da 8ª Emissão, o Estudo de Viabilidade considera uma captação adicional de R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) no segundo semestre de 2024 com intuito de otimizar as estruturas financeiras do Fundo.

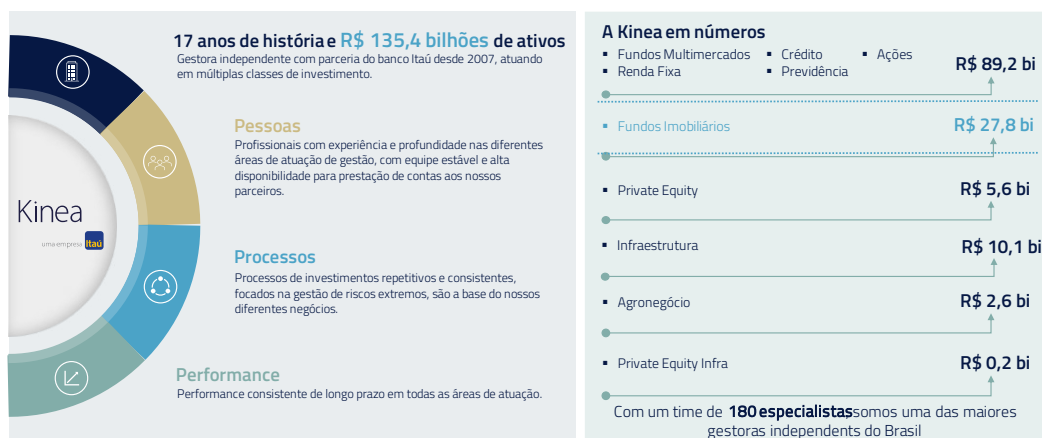
### O Fundo Kinea Renda

O KNRI11 é o Fundo de tijolo da Kinea destinado a obtenção de Renda e Ganhos de Capital através do investimento em Galpões Logísticos/Centros de Distribuição e Escritórios.

## KINEA INVESTIMENTOS

Nossa história, líderes no mercado de Fundos Imobiliários

Kinea  
uma empresa Itaú

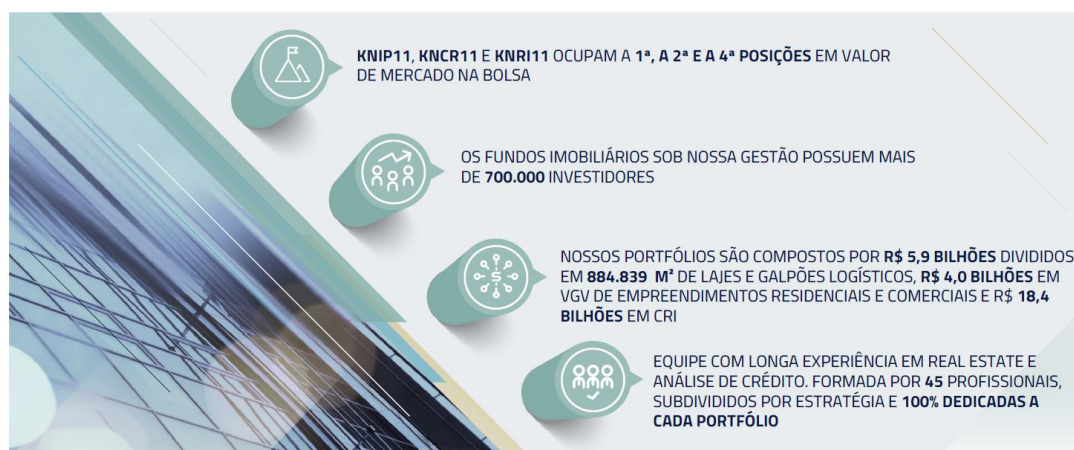


Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: fev/24

## FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Kinea Investimentos

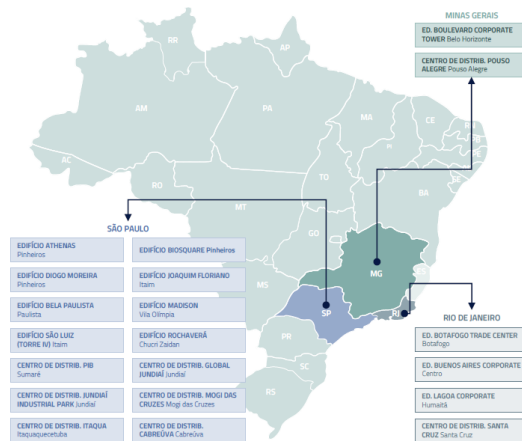
Kinea  
uma empresa Itaú



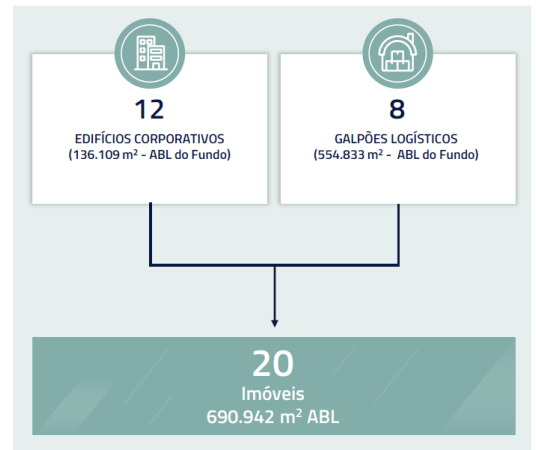
Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Fev/24

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII (KNRI11)

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

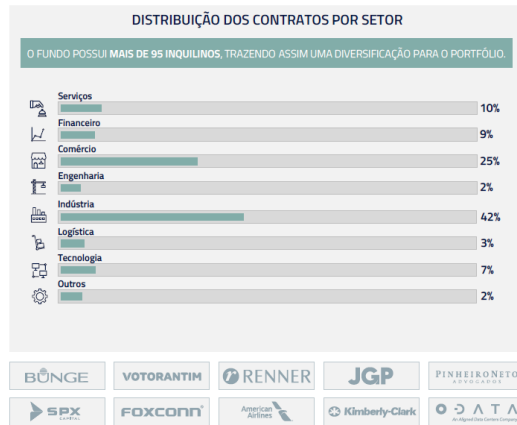


Fonte: Kinea Investimentos e Buildings. Data base fev/24

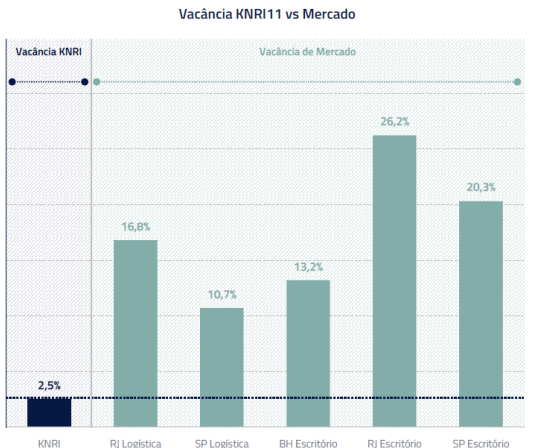


KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII (KNRI11)

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



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



**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



**12**

EDIFÍCIOS CORPORATIVOS  
(136.109 m<sup>2</sup> de ABL)

**8**

GALPÕES LOGÍSTICOS  
(554.833 m<sup>2</sup> de ABL)

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 data de fechamento do dia da prestação.  
Fonte: Kinea Investimentos | Data Base Fev/24

**690.942 m<sup>2</sup>**

de ABL

\*Área Bruta Locável

**KINEA**

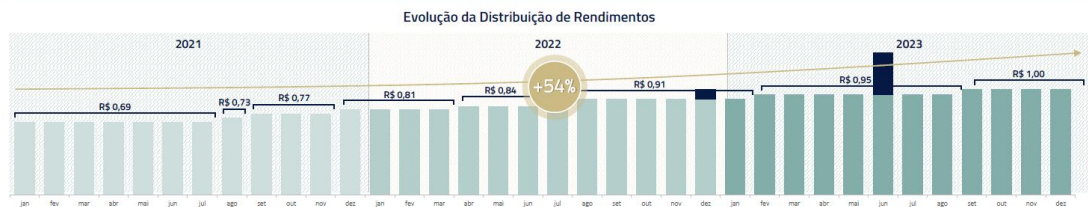
Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI11) | Gestão que gera resultado



**Gestão Ativa – Vendas e aquisições**

<p><b>CD Bandeirantes (2023)</b> Venda: R\$ 299 MM Lucro: R\$ 86,55 MM <b>+88%</b></p>	<p><b>ED. GOMES FREIRE (2018)</b> Venda: R\$ 43 MM Lucro: R\$ 13,8 MM <b>+47,5%</b></p>	<p><b>ED. LAVRADIO (2017)</b> Venda: R\$ 174 MM Lucro: R\$ 30 MM <b>+20,8%</b></p>
--	---	--

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



## KINEA

Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI11) | Gestão que gera resultado



## Desenvolvimento – Geração de Valor para o Portfólio

<p><b>Centro de distribuição Cabreúva</b></p> <p>(Entregue em 2021)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maior área logística em uma única nave (179.000m<sup>2</sup>).</li> <li>• BTS para um dos maiores varejistas do país.</li> <li>• Investimento de mais de R\$ 500 milhões da Kinea.</li> <li>• Investimento de mais de R\$ 700 milhões do ocupante.</li> <li>• Valor de Laudo atual de R\$ 677 milhões (+28% de lucro potencial)</li> </ul>			<p><b>Edifício Biosquare</b></p> <p>(em desenvolvimento)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desenvolvimento de Projeto de uso misto - R\$ 600 milhões</li> <li>• 35 mil m<sup>2</sup> escritório; 1.900 m<sup>2</sup> residencial; 2.000 m<sup>2</sup> varejo.</li> <li>• 50m do metrô, no bairro de Pinheiros em São Paulo.</li> <li>• Região de alto padrão com zoneamento restritivo.</li> </ul>	

Fonte: Kinea Investimentos | Data Base Fev/24

## POR QUE INVESTIR AGORA NO KNRI11 ?

Kinea Renda Imobiliária FII



OPORTUNIDADE	MAIORES DIVIDENDOS	MOMENTO MACRO FAVORÁVEL	ALINHAMENTO
<p>Momento permite aquisição de ativos imobiliários de qualidade em condições vantajosas, tornando o <b>portfólio diversificado e resiliente</b> em um mercado com perspectivas positivas de retomada (redução SELIC + aumento PIB + retorno aos escritórios + expansão do E-Commerce).</p>	<p>O KNRI11 tem <b>R\$ 667MM (R\$27,6/cota) de lucro</b> 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)<sup>1</sup>.</p>	<p>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 <b>retorno total (dividendo + cota a mercado) de 14% a 18% a.a.</b><sup>2</sup>.</p>	<p>A Kinea promoverá a <b>redução das taxas de gestão</b> a medida que o Fundo expande e poderá chegar a uma taxa total de 1,08%<sup>3</sup> (redução de 13,6%).</p>

<sup>1</sup> Estimativa considerando a venda de 80% dos ativos ao longo de 6 meses pelo valor de avaliação de Jun/23.  
<sup>2</sup> Considerando a distribuição de dividendos com base no longo das 12 e 36 meses e vendas de cotas no valor de R\$ 174,50/cota (NTN-B a 5,0%) e R\$ 193,99/cota (NTN-B a 4,3%) respectivamente conforme páginas seguintes. Valor Bruto de Imposto sobre ganho de capital.  
<sup>3</sup> Considerando a aplicação do Volume Total do Dividendo.  
 A rentabilidade atual 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.

**GANHO ADICIONAL**

Potencial Valorização do Portfólio e dos Rendimentos

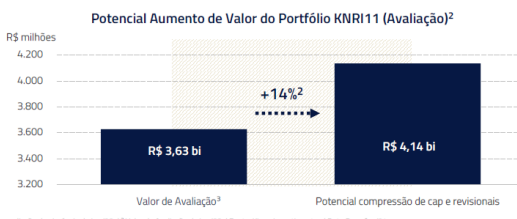
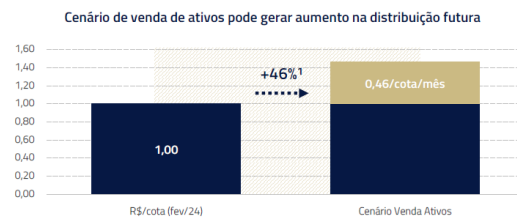


Portfólio do Kinea Renda possui um **Valor de Avaliação dos Imóveis de R\$ 3,63 bi**.

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/cota<sup>1</sup> 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%**<sup>2</sup>.



<sup>1</sup> Estimativa considerando a venda de 80% dos ativos pelo valor de avaliação de jun/23 e posterior distribuição dos lucros ao longo de 5 anos.  
<sup>2</sup> Considerando uma redução do cap rate médio do fundo de 8,0% 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. <sup>3</sup> Valor de Avaliação de jun/23. | Fonte: Kinea Investimentos | Data Base fev/24

**GANHO ADICIONAL**

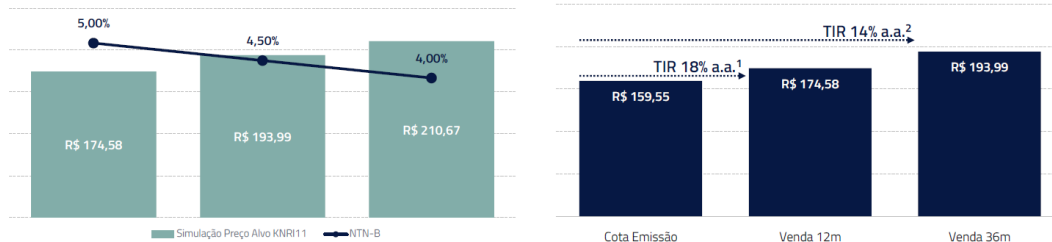
Potencial Valorização das Cotas no Mercado Secundário



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%<sup>2</sup> e 18%<sup>1</sup> a.a.**

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



<sup>1</sup> Considerando distribuição de dividendos normais ao longo dos 12 meses e venda da cota no valor de R\$ 174,58/cota (NTN-B a 5,00%). Valor Bruto de imposto sobre ganho de capital.  
<sup>2</sup> Considerando distribuição de dividendos normais ao longo dos 36 meses e venda da cota no valor de R\$ 193,99/cota (NTN-B a 4,50%). Valor Bruto de imposto sobre ganho de capital.  
 Fonte: Kinea Investimentos | Data Base fev/24

### ALOCAÇÃO 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.

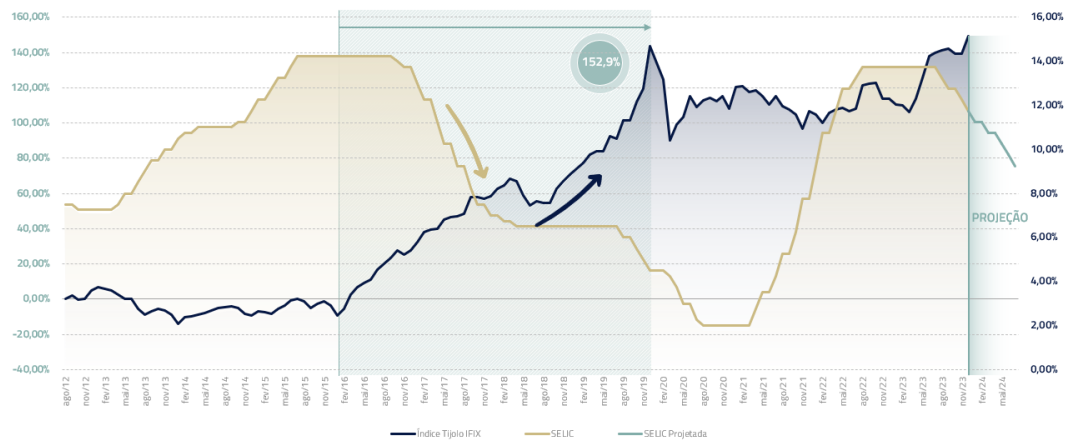


IMÓVEL	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	OCUPAÇÃO	VOLUME (R\$ MM) <sup>1</sup>	CAP RATE	PADRÃO	RETORNO 2 ANOS <sup>2</sup>
Imóvel 1	Escritórios	Marginal Pinheiros	Ocupado	R\$ 600-950	8 - 8,5%	AAA	11-12%
Imóvel 2	Escritórios	Jardins	Ocupado	R\$ 100-200	8 - 8,5%	AAA	11-12%
Imóvel 3	Logística	Raio 15-30km	Ocupado	R\$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

<sup>1</sup> Valores sujeitos a alterações de acordo com as negociações em andamento.  
<sup>2</sup> 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.

### FIIS TIJOLO VS. SELIC

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



Fonte: Kinea/2024 e B3/2024

FUNDOS IMOBILIÁRIOS  
Comparação Entre FIs de Tijolo e Imóveis



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

MERCADO DE ESCRITÓRIOS  
Mercado de Escritórios em Retomada



**ESTADÃO**

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**

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; no capital paulista, área locada no segundo trimestre está próxima da média histórica

19/08/2023

**Valor**

Retorno aos escritórios avança em áreas nobres de São Paulo

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

15/06/2023

**VC S/A**

R.I.P. home office: entenda por que empresas estão voltando para o escritório

O número de dias da semana em home office caiu 40% no mundo, e quase 50% no Brasil, desde 2022. Entre as novas vagas, a maioria é totalmente presencial. Enquanto o modelo remoto perde o gás...

10/10/2022

**Forbes**

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.

05/04/2023

**ISPOE**

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 SPALLO**

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

**catão**

Empresas retornarão ao trabalho presencial em 2024, aponta nova pesquisa

Presencial, 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:**

18-34 anos

79%

35-44 anos

67%

+45 anos

51%

**Brasil – Edifícios administrados pela CBRE**

dez/22

71%

29%

dez/23

89%

11%

■ Até 50% de ocupação ■ Acima de 50% de ocupação

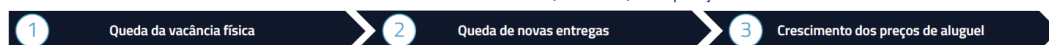
TAIS PONTOS SÃO HIPÓTESES ESTIMADAS E NÃO GARANTIAS – Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Setembro/23

O INVESTIMENTO

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



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



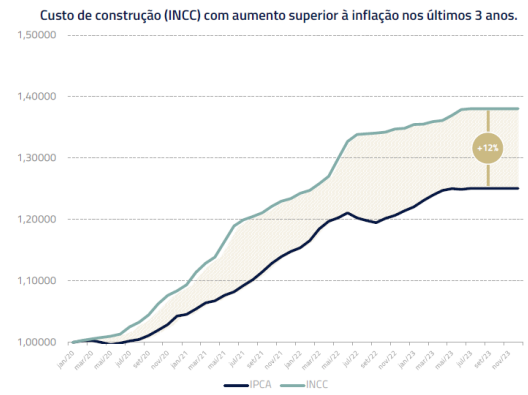
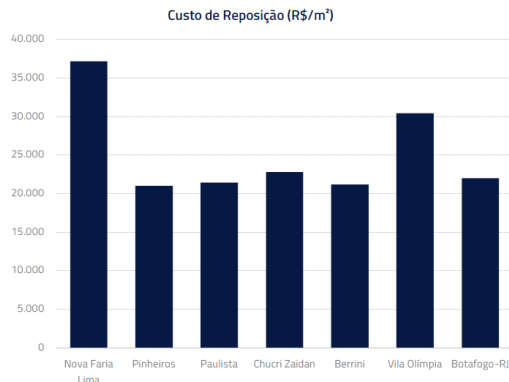
A RENTABILIDADE ALTO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU SENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. TAIS PONTOS SÃO HIPÓTESES ESTIMADAS E NÃO GARANTIAS

Fonte: Kinea Investimentos. \*Opinião do gestor

**MERCADO DE ESCRITÓRIOS**  
Custo de Reposição dos Prédios de Escritórios

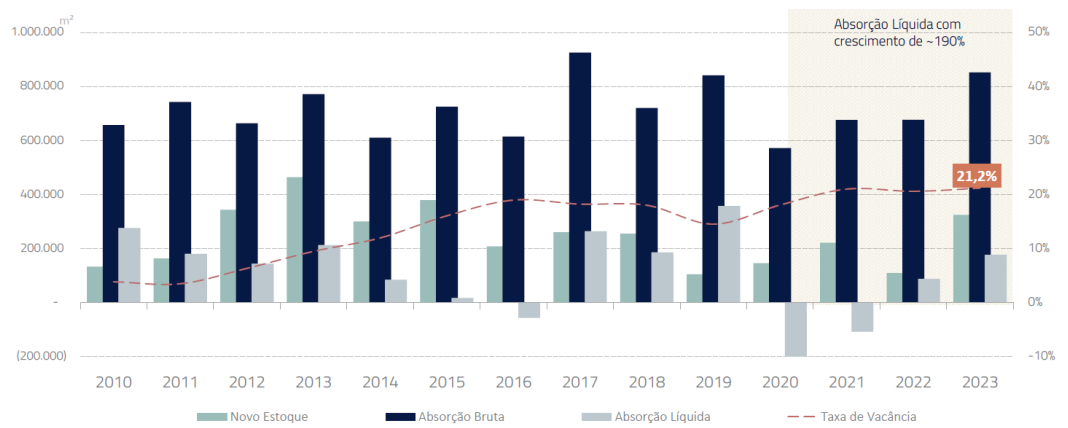


Estratégia de aproveitar o momento estressado de mercado para adquirir imóveis já performados, próximos ao seu custo de reposição.



Fonte: Kinea Investimentos e CBRE

**MERCADO DE ESCRITÓRIOS – SP**  
Foco das novas aquisições será o mercado de São Paulo

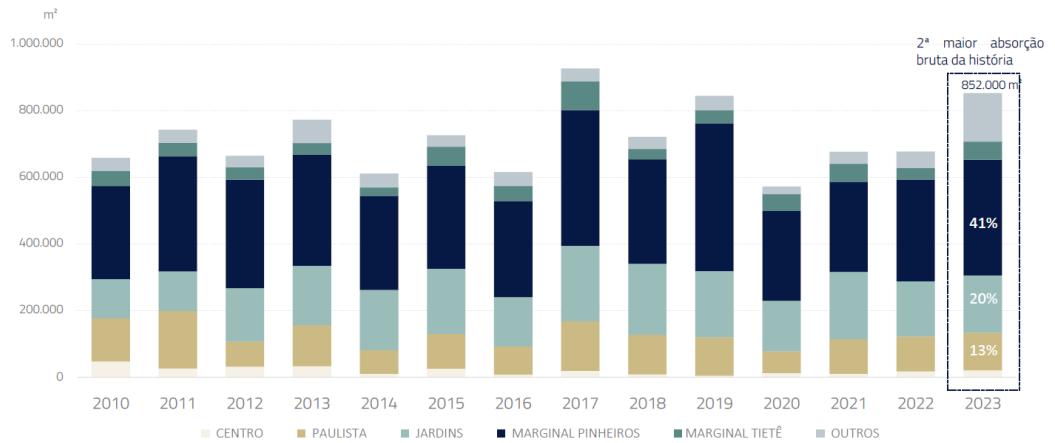


Fonte: CBRE



MERCADO DE ESCRITÓRIOS – SP

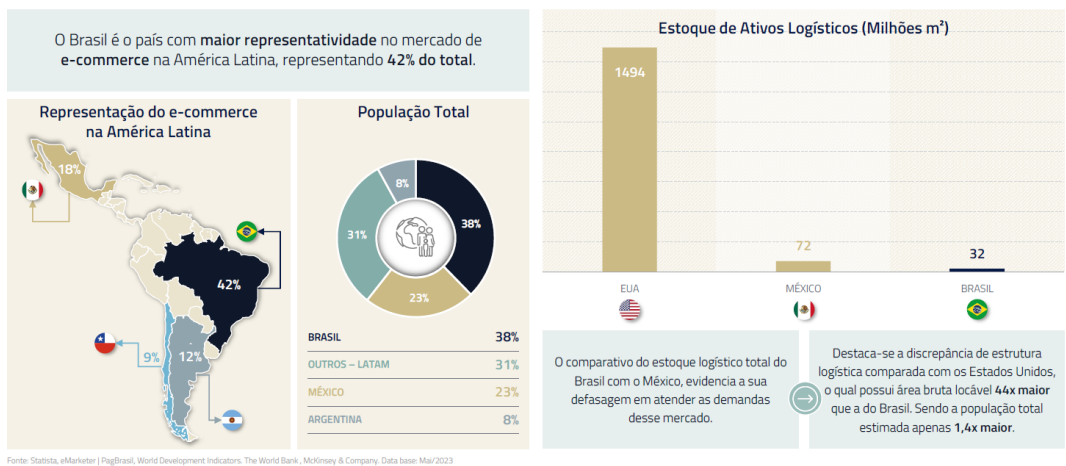
Mercado de locação em retomada, principalmente nas regiões Marginal, Jardins e Paulista



Fonte: CBRE

MERCADO DE LOGÍSTICA

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

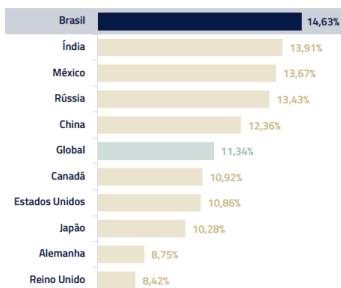


MERCADO DE LOGÍSTICA

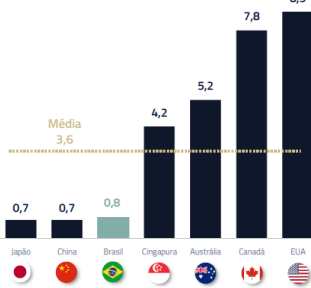
Crescimento elevado do e-commerce no Brasil



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

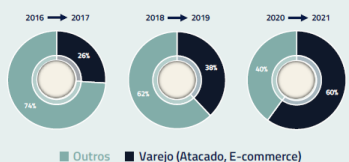


ABL Logístico por Domicílio Urbano (m²)



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 DE MAIS 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/Nielson, ABComm, Duke Realty (1)

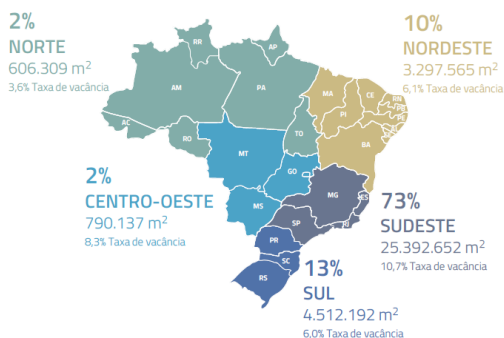
MERCADO DE LOGÍSTICA

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

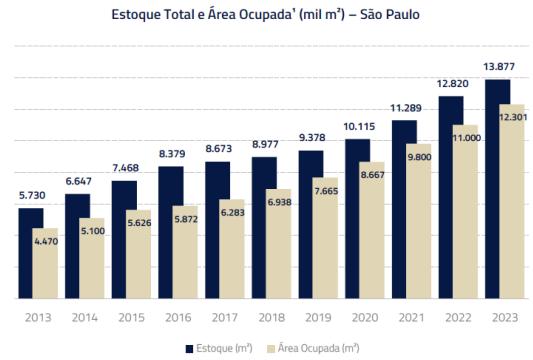
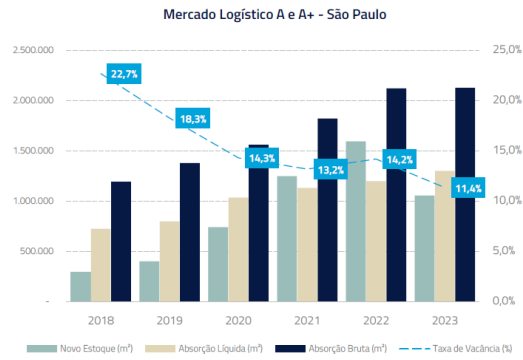


Fonte: Buildings – 2023. Data base: fevereiro/2024

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%)

**MERCADO DE LOGÍSTICA**  
São Paulo com absorção líquida forte e vacância em queda



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

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

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

## FLUXO DE CAIXA ESPERADO

(em R\$/milhões)	2024	2025	2026	2027	2028
Receita	382,8	451,6	458,2	460,1	465,3
Despesa	-63,5	-63,5	-60,7	-60,5	-60,1
<b>Resultado</b>	<b>319,3</b>	<b>388,2</b>	<b>397,5</b>	<b>399,6</b>	<b>405,2</b>
Reserva	17,2	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Distribuição por cota</b>	<b>1,00</b>	<b>1,01</b>	<b>1,04</b>	<b>1,04</b>	<b>1,06</b>

## TAXA INTERNA DE RETORNO 12 MESES

Para cálculo da Taxa Interna de Retorno de 12 meses foram consideradas as premissas a seguir:

- Distribuição média do período de 2024 a 2025;
- Estimativa do valor justo da cota em 2025 com base rendimento projetado (R\$ 1,01/cota) pela taxa efetiva da (i) NTN-B em 2025: 5,00% e (ii) Spread de 1,85% a.a., referente ao prêmio de negociação do FII Kinea Renda em relação a NTN-B.

(em R\$)	2024	2025
Cota de emissão	-159,55	
Distribuição anual por cota	8,0	4,0
Venda		174,6
<b>TIR a.a.</b>		<b>18%</b>

## TAXA INTERNA DE RETORNO 36 MESES

Para cálculo da Taxa Interna de Retorno de 36 meses foram consideradas as premissas a seguir:

- Distribuição média do período de 2024 a 2026;
- Estimativa do valor justo da cota em 2027 com base rendimento projetado (R\$ 1,04/cota) pela taxa efetiva da (i) NTN-B em 2027: 4,50% e (ii) Spread de 1,85% a.a., referente ao prêmio de negociação do FII Kinea Renda em relação a NTN-B.

(em R\$)	2024	2025	2026	2027
Cota de emissão	-159,55			
Distribuição anual por cota	8,0	12,1	12,5	4,16
Venda				194,0
<b>TIR a.a.</b>				<b>14%</b>

**CONCLUSÃO**

Com base nas premissas e considerações acima elencadas, espera-se que o fundo entregue, em um período de cinco anos, um retorno total entre 14% e 18% ao ano.

A conclusão ora apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto a obtenção da rentabilidade esperada.

DocuSigned by  
[Selva Bello Pereira Paolozzi]  
Assinado por: GREGORIO ALBERTO PEREIRA MARTINS 1320604890  
CPF: 1320604890  
DataHora de Assinatura: 20/03/2024 | 11:26:11 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Empresa: AC VALIO RFB v5  
ICP  
A3F1314229C214C2

DocuSigned by  
[Márcio Verrini Biconi]  
Assinado por: MÁRCIO VERRINI BICONI 11439484830  
CPF: 11439484830  
DataHora de Assinatura: 20/03/2024 | 10:39:23 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: 000001010035345  
C: BR  
Empresa: AC SERASA RFB v5  
ICP

**SÃO PAULO - SP, 20 DE MARÇO DE 2024.**

---

**KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO IV

---

### MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO DO KINEA RENDA IMOBILIÁRIA  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ Nº 12.005.956/0001-65**

Nome do Cotista: [.]		CPF ou CNPJ: [.]	
Endereço (nº, complemento): [.]		Cidade: [.]	Estado: [.]
Agência nº: [.]	Conta nº: [.]	Valor Total Subscrito (R\$): [.]	Data: [.]
E-mail: [.]		Telefone / Fax: [.]	

Na condição de subscritor, acima qualificado, das cotas emitidas no âmbito da 8ª Emissão do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 12.005.956/0001-65 (respectivamente, "Cotas da 8ª Emissão", "Fundo" e "Oferta"), administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 ("Administrador") e gerido pela Kinea Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor"), declaro:

**1. Quanto ao Regulamento e Prospecto**

Foi-me disponibilizado o Regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento") e o Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 8ª (Oitava) Emissão do Fundo ("Prospecto"), o qual li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os seus termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não ter nenhuma dúvida.

Tenho ciência da Política de Investimento e dos riscos dela decorrentes, dos critérios de avaliação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, da composição e diversificação da carteira de investimentos do Fundo, da Taxa de Administração devida ao Administrador, da Taxa de Distribuição, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e da solução amigável de litígios por meio de atendimento comercial, conforme descritos no Regulamento e no Prospecto, com os quais expressamente concordo.

Declaro, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento.

Tenho ciência de que todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados neste Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Termo de Adesão") e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento. O termo "Cotas", quando utilizado neste Termo de Adesão, refere-se à totalidade de cotas emitidas pelo Fundo, inclusive, portanto, as Cotas da 8ª Emissão.

## 2. Quanto ao Objetivo do Fundo

Tenho ciência de que o Fundo à aplicação em empreendimentos imobiliários, mediante aquisição de imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação e de ativos financeiros, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (a) diretamente, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (b) indiretamente, por meio da aquisição de: (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP), ou cotas de outros fundos de investimento imobiliários (FII) que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis; (iii) demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

Tenho ciência de que o objetivo do Fundo, a rentabilidade alvo, bem como os procedimentos de distribuição de rendimentos estabelecidos no Regulamento não constituem, sob qualquer hipótese, garantia ou promessa de rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar serviços de distribuição de Cotas), consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Gestor.

## 3. Quanto aos riscos associados ao investimento no Fundo

Tenho ciência de que os principais riscos associados ao investimento no Fundo estão descritos no item 6 do [Regulamento](#), não havendo garantias (i) de que o capital

integralizado será remunerado conforme esperado, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do capital por mim comprometido; e (ii) do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos: O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e aos riscos que podem gerar depreciação dos Ativos, dos Ativos de Liquidez e perdas para os Cotistas. Os Ativos, os Ativos de Liquidez e as operações do fundo estão sujeitos aos riscos descritos no item 6 do Regulamento, e principalmente, aos seguintes riscos, dependendo dos mercados em que atuarem:

**(A) RISCO DE 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.

**(B) 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 SEGUINTE ASPECTOS: (I) RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PELOS LOCATÁRIOS PREVIAMENTE À EXPIRAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL, COM DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO. EMBORA POSSA CONSTAR PREVISÃO NO REFERIDO CONTRATO DO DEVER DO LOCATÁRIO DE PAGAR A

INDENIZAÇÃO POR RESCISÃO ANTECIPADA IMOTIVADA, ESTES PODERÃO QUESTIONAR O MONTANTE DA INDENIZAÇÃO, NÃO OBSTANTE O FATO DE TAL MONTANTE TER SIDO ESTIPULADO COM BASE NA AVENÇA COMERCIAL; E (II) REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL, ALEGANDO QUE O VALOR DO ALUGUEL NÃO FOI ESTABELECIDO EM FUNÇÃO DE CONDIÇÕES DE MERCADO DE LOCAÇÃO E, POR CONSEQUENTE, 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 ESTABELECEM 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.

**(C) RISCOS DE MERCADO** - EXISTE A POSSIBILIDADE DE OCORREREM FLUTUAÇÕES DE MERCADO, NACIONAIS E INTERNACIONAIS, QUE AFETAM PREÇOS, TAXAS DE JUROS, ÁGIOS, DESÁGIOS E VOLATILIDADES DOS ATIVOS DO FUNDO, ENTRE OUTROS FATORES, COM CONSEQUENTES OSCILAÇÕES DO VALOR DAS COTAS DO FUNDO, PODENDO RESULTAR EM GANHOS OU PERDAS PARA OS COTISTAS.

**(D) RISCO 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.

**(E) RISCO 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.

#### **4. Tributação**

Tenho ciência do tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao Fundo, li e entendi a Seção "Informações Adicionais" do Prospecto, em especial o item relativo a Tributos, estando ciente de que o disposto em referido item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao Fundo, sem pretender exaurir os possíveis impactos fiscais inerentes à estrutura de investimento, assumindo, para esse fim, que o Fundo atenderá aos requisitos de diversificação de portfólio previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

#### **5. Quanto aos Conflitos de Interesse**

Tenho ciência que os atos que caracterizam situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do art. 18 da Instrução CVM nº 472.

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

A contratação do Coordenador Líder para realizar a distribuição pública das Cotas atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014.

#### **6. Quanto à responsabilidade do Administrador e do Gestor**

Tenho ciência de que o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuados os prejuízos resultantes, comprovadamente, de seus atos dolosos ou culposos, serão responsáveis por quaisquer prejuízos relativos aos ativos do Fundo, ou em caso de liquidação do Fundo ou resgate de Cotas.

#### **7. Declarações do Cotista da Oferta**

Ao assinar este Termo de Adesão estou afirmando que não sou clube de investimento ou regime próprio de previdência social ("RPPS").

Tenho ciência de que poderei ser chamado para aportar capital no Fundo a título de resgate de Cotas caso, nos termos do item 12.5.1. do Regulamento, a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 12.5 do Regulamento não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos

do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda do imóveis e demais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias.

Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, ou em qualquer outra.

Por meio da assinatura do presente Termo de Adesão, a qual poderá ser realizada por meio eletrônico, declaro que me foi disponibilizado o Regulamento e o Prospecto, os quais li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, em especial os riscos descritos no item 6 do Regulamento, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não possuir nenhuma dúvida.

#### **8. Quanto à Taxa de Administração e à Taxa de Custódia**

Tenho ciência de que pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a: (i) 1,25% ao ano do patrimônio líquido do Fundo enquanto o Fundo não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&F Bovespa; ou (ii) 1,25% ao ano sobre o valor de mercado da somatória das Cotas do Fundo a partir do momento em que as Cotas do Fundo possuírem valor de mercado atribuído pela negociação de suas Cotas na B3, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), observado que a Taxa de Administração será reduzida em função do volume captado nas próximas emissões de cotas do Fundo (incluindo a presente emissão), a qual passará a ter os percentuais, a depender

do volume captado, conforme previsto no fato relevante divulgado pelo Fundo em 09 de novembro de 2020.

A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas ao Administrador e ao Gestor do Fundo, sendo calculada, apropriada e paga em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

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

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

Considera-se patrimônio a soma algébrica do disponível com o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

#### **9. Taxa de Distribuição e outras taxas**

Quando da subscrição e integralização de Cotas, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 8ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o Valor da Cota da 8ª Emissão ou o Valor Atualizado da Cota da 8ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 8ª Emissão, a serem pagos pelo Fundo nos termos do item 10 do Regulamento, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 8ª Emissão, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas da 8ª Emissão na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume

Total da Oferta, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 8ª Emissão, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional.

#### **10. Foro e solução amigável de conflitos**

Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de conflitos relacionados ao Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em Dias Úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

#### **11. Quanto à divulgação das informações**

Autorizo o Administrador a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo para o e-mail informado no quadro acima indicado.

---

**ASSINATURA DO COTISTA**



# PROSPECTO

PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DO  
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
Administrado por  
INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.