MATERIAL PUBLICITÁRIO



KINEA PRIME RESIDENCIAL I FII

(KPMR11)

Kinea
uma empresa itaú

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO KINEA PRIME RESIDENCIAL I FII

ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER

Intrag Administração Fiduciária

Kinea uma empresa itaú

itaú BBA

Volume da Oferta
R$ 100.000.000,00 (Cem Milhões de Reais)

ANBIMA Autorregulação

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO."

DISCLAIMER

Este material publicitário foi preparado pela KINEA INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), em conjunto com ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão do **KINEA PRIME RESIDENCIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Material Publicitário", "Oferta", "Cotas da 1ª Emissão" e "Fundo", respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos ("Resolução CVM 160"). As Cotas da 1ª Emissão, serão distribuídas pelo Coordenador Líder. É proibida qualquer reprodução ou distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio do Gestor e das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas da 1ª Emissão é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas da 1ª Emissão, objeto da Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, no prospecto da Oferta ("Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco", bem como o regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas da 1ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas da 1ª Emissão e não devem substituir a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material Publicitário, no Regulamento e/ou no Prospecto, conforme o caso.

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

DISCLAIMER

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

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

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

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas da 1ª Emissão e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

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

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO."

DISCLAIMER

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

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

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

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

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM E DEVIDAMENTE REGISTRADA EM 01 DE NOVEMBRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/302. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 15 DE JULHO DE 2024.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Fundo de Desenvolvimento Residencial Alto Padrão

Kinea uma empresa itaú

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

	ETAPAS DA OFERTA	Data Prevista (1) (2)
1	Registro da Oferta na CVM	01/11/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	04/11/2024
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série	11/11/2024
4	Término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série	13/12/2024
5	Procedimento de Alocação da 1ª Série	16/12/2024
6	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série	17/12/2024
7	Liquidação da 1ª Série	18/12/2024
8	Início do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	19/12/2024
9	Término previsto do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	25/04/2024
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/04/2024

DISCLAIMER

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder 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.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

KINEA INVESTIMENTOS

Nossa história, líderes no mercado de Fundos Imobiliários



17 anos de história e R$ 132,9 bilhões sob gestão

Gestora independente com parceria do banco Itaú desde 2007, atuando em múltiplas classes de investimento.

Pessoas

Profissionais especializados por área. Uma combinação de habilidades que resulta em uma atuação de alto nível no mercado financeiro.

Processos

Nos aliamos à alta tecnologia do mercado para dar suporte à nossa eficiência operacional e consistência nos resultados, com a capacidade e agilidade de adaptação e avaliação dos cenários em todas as áreas de atuação.

Performance

Nossa performance é resultado do cruzamento entre a ciência de dados e entendimento profundo das mudanças na economia, aliada à tecnologia e inovação que ajuda nas decisões do time

Com um time de **213 profissionais**, somos uma das maiores gestoras independentes do Brasil[1]

A KINEA EM NÚMEROS

- Fundos Multimercados
- Renda Fixa
- Crédito
- Previdência
- Ações

R$ 79,0 bi

- Fundos Imobiliários — **R$ 31,8 bi**
- Private Equity — **R$ 6,2 bi**
- Infraestrutura — **R$ 12,5 bi**
- Agronegócio — **R$ 2,6 bi**
- Private Equity Infra — **R$ 0,8 bi**

Fonte: Kinea Investimentos, data-base Setembro 2024. 1. Fonte: ranking Anbima de Junho 2024.

POR QUE INVESTIR NO KINEA PRIME RESIDENCIAL I?

Investimento em ativo real, com objetivo de ganho de capital

Kinea uma empresa itaú

INVESTIMENTO EM ATIVO REAL
Projeto de alto padrão, em um dos bairros mais nobres de São Paulo

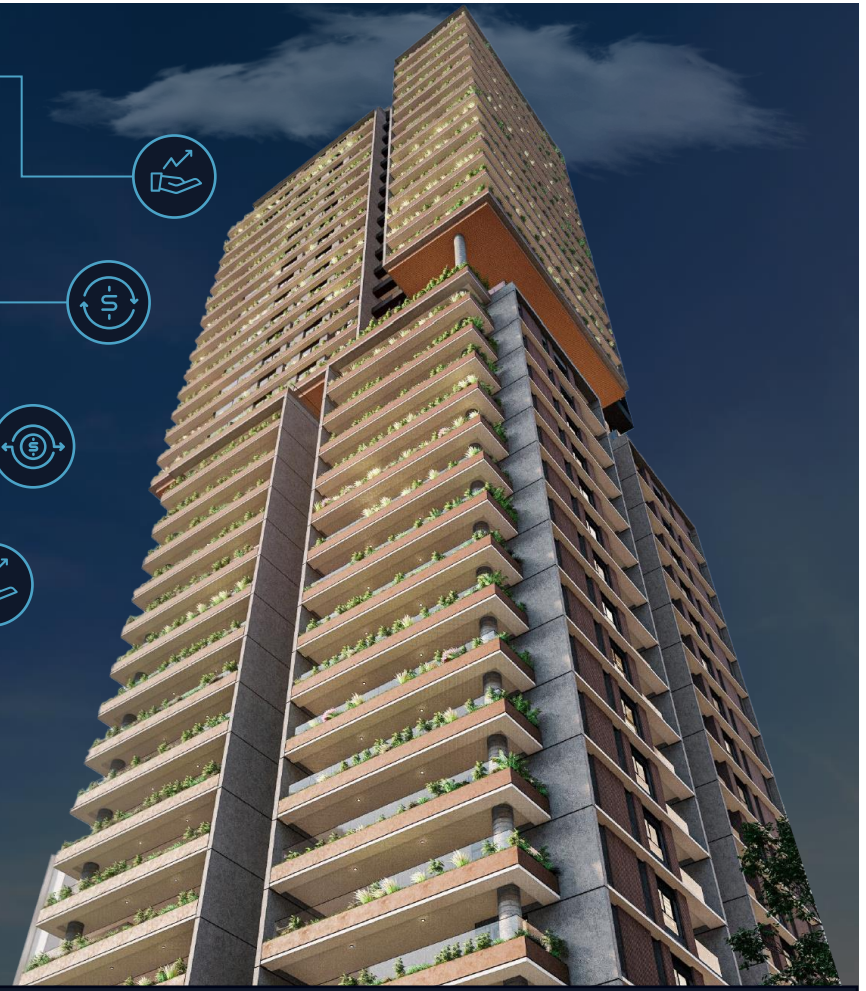
TICKET DE ENTRADA ATRATIVO[1]
Com apenas R$50.000 reais invista no mercado imobiliário residencial de alto padrão de São Paulo

RETORNO ALVO ISENTO DE IMPOSTO[2]
13,5% a 15,0% a.a. (IPCA + 9,0% a 10,5%a.a.)

GESTÃO PROFISSIONAL
Oportunidade do investidor de participar da incorporação imobiliária com riscos limitados[3]

COTA SEM OSCILAÇÃO
Lock-up de 56 meses[4]

OPORTUNIDADE
O Gestor envidará melhores esforços para permitir que os cotistas do fundo imobiliário tenham acesso à condições especiais no lançamento do projeto, observado que as condições e benefícios serão divulgados aos cotistas através dos relatórios de gestão, quando oportuno



A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

Fonte: Kinea Investimentos. [1] Comparado com o ticket de outras ofertas como do KRES11 [2] Em caso de o Fundo possuir mais de 100 cotistas. Retorno líquido. Inflação considerada de 4,5% a.a. A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas [3] Parte dos Terrenos já em posse da gestão e players com track record robusto. [4] Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após 56 meses contados do anúncio de encerramento da Oferta das cotas da 1ª emissão do Fundo e a obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, observado que tal restrição de negociação se aplicará somente às Cotas da 1ª emissão do Fundo, conforme previsto no Prospecto.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO."

LOCALIZAÇÃO

Bairro do Paraíso Ibirapuera, região nobre de São Paulo e próxima dos principais pontos da cidade

Kinea uma empresa itaú



Fonte: Kinea Investimentos e Google Maps.

LOCALIZAÇÃO

Próximo aos principais eixos de comunicação da cidade, shoppings, parques e hospitais

Kinea
uma empresa itaú



Fonte: Kinea Investimentos e Google Maps.

O PROJETO

Alto padrão com diferenciais e localização privilegiada

Kinea uma empresa itaú

PROJETO DE ALTO PADRÃO, em desenvolvimento com renomado escritório de arquitetura, com localização privilegiada com **vista para o Parque do Ibirapuera**.

TERRENO DE DIMENSÕES RARAS[1] para a região (3.800m²), comportando uma área de lazer completa, um diferencial para São Paulo. O terreno está em negociação há mais de 2 anos.

SINERGIA E SOLIDEZ na parceria entre a Kinea e o tradicional incorporador e construtor R. Yazbek, com track record de sucesso.

EXECUÇÃO DE OBRA com a construtora R. Yazbek, reconhecida pela sua qualidade construtiva, no modelo de Preço Máximo Garantido. Investidor não fica exposto ao risco de construção.







Vista do Projeto

Fonte: Kinea Investimentos. [1]Conforme estudo elaborado pela Kinea.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO."

PROCESSO DE INVESTIMENTO

Buscamos encontrar as melhores oportunidades, com times dedicados a todas as fases do investimento

Kinea uma empresa itaú



1º PASSO - NOVOS NEGÓCIOS - DILIGÊNCIA E ESTRUTURAÇÃO
- Prospecção ativa de oportunidades;
- Parceiros estratégicos;
- **Robusta diligência** para mapeamento e mitigadores dos riscos envolvidos;

2º PASSO - COMITÊ DE INVESTIMENTOS KINEA
- Longo histórico de **credibilidade e assertividade no setor**;
- Participação da gestão sênior da Kinea, com mais de 450 transações imobiliárias realizadas;

3º PASSO - CONCEPÇÃO DO PRODUTO
- Aquisição do terreno;
- Desenvolvimento do Produto, com arquitetura reconhecida e adoção das melhores práticas **ESG**;
- Definição de diferenciais para agregar valor ao projeto;

4º PASSO – DESENVOLVIMENTO – ETAPA ATUAL DO PROJETO PARAÍSO
- **Licenciamento** ambiental e Aprovações Municipais;
- Contratação da construção com Preço Máximo Garantido;
- Elaboração de cronograma **de lançamento e início de comercialização** das unidades;

5º PASSO - CONSTRUÇÃO
- Acompanhamento da obra e do **contrato de construção**;
- Continuidade da comercialização das unidades;
- Gestão financeira do projeto;

6º PASSO – ENTREGA
- Retirada do **Habite-se** do projeto;
- Processo de Repasse com Bancos;
- Entrega das Chaves;

7º PASSO – TÉRMINO DO FUNDO
- **Distribuição dos rendimentos restantes** do projeto;
- Encerramento do Fundo.

Fonte: Kinea Investimentos.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO."

BENEFÍCIOS VERSUS COMPRAR UNIDADE AVULSA

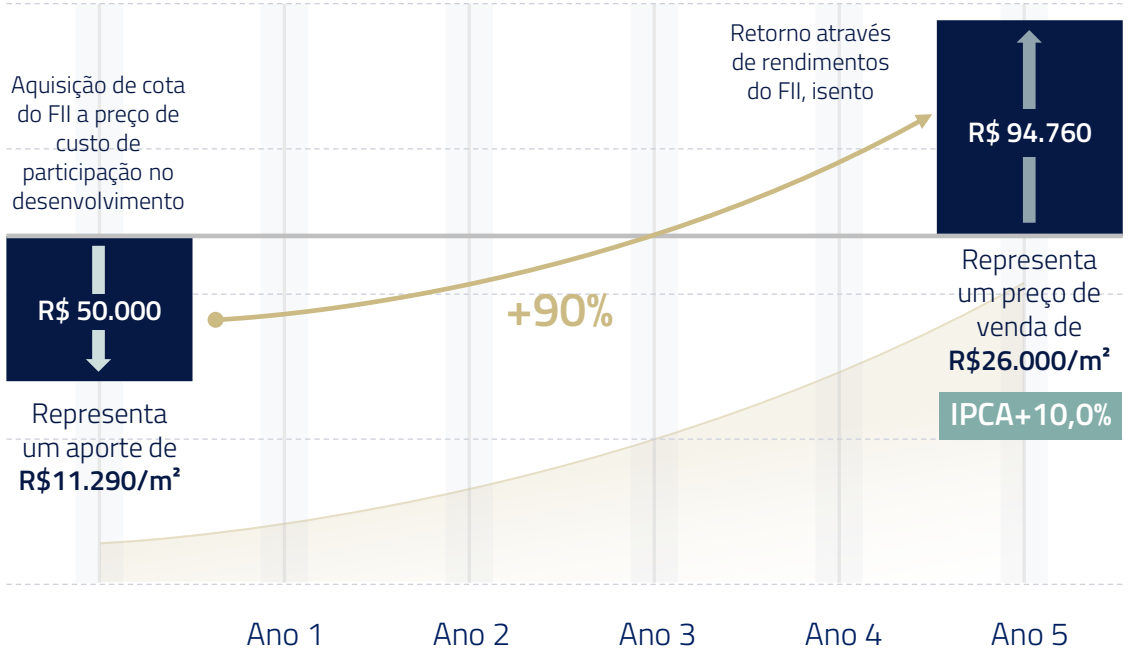
Cenário para obter a mesma rentabilidade (investimento no fundo x compra de unidade física)

Kinea uma empresa itaú

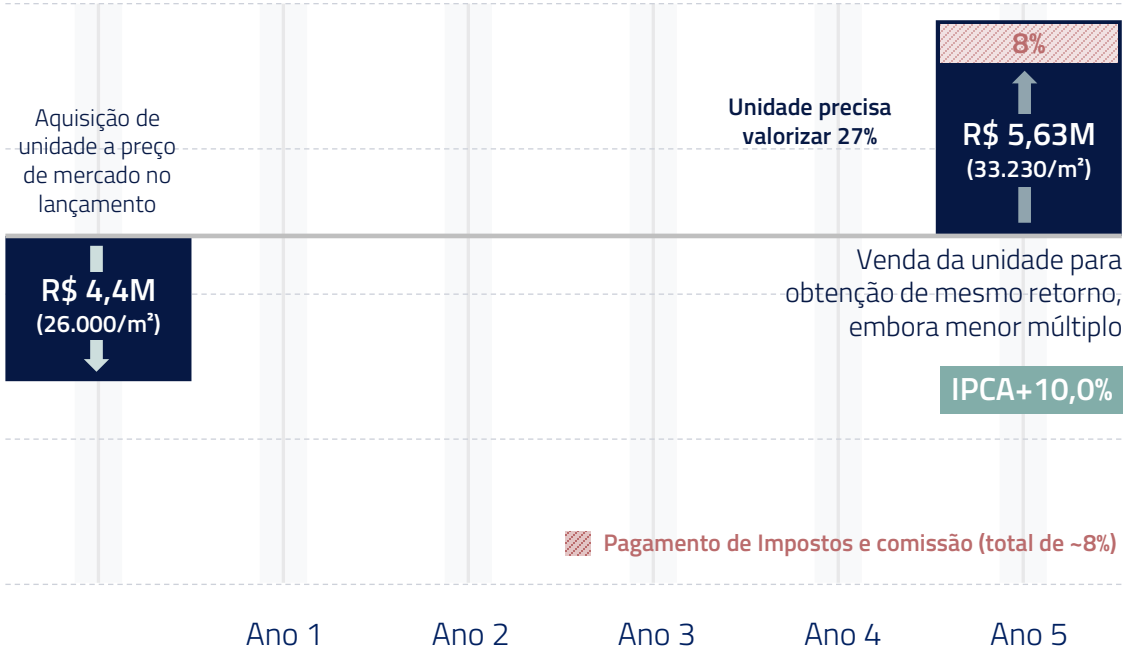
Aquisição de cota de fundo imobiliário a preço de custo de desenvolvimento, nas mesmas condições que o incorporador sem pagamento de prêmio	**Ticket de entrada muito menor (valor da cota) e sem necessidade de gestão física de unidade**
Gestão profissional do fundo	**Retorno isento de impostos**

Aquisição de unidade a preço de mercado no lançamento	**Ticket de entrada muito maior (valor da unidade) e necessita gestão física da unidade**
Gestão pessoal do processo de venda da unidade pós entrega	Venda da unidade gera ganho de capital, **acarretando pagamento de impostos**

Oportunidade – KPMR11



Investidor PF para obter a mesma rentabilidade no projeto



Nota: Conforme Estudo de Viabilidade. Valores nominais, sem correção. Cenário Fundo considera aquisição mínima, de R$ 50.000. Cenário Compra considera preço de lançamento de unidade menor. A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias. Fonte: Kinea Investimentos.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO."

ESTRUTURA DA OFERTA

Foco em ganho de capital através da estrutura de Fundo Imobiliário

Kinea uma empresa itaú

PERÍODO DA OFERTA → **ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSE** → **INVESTIDORES LIBERADOS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO** → **ENCERRAMENTO DO FUNDO**

01

KINEA PRIME RESIDENCIAL I – KPMR11

ADESÃO À OFERTA

- Adesão a Oferta através da Itau Corretora;
- **Fundo é listado na B3**, com bloqueio de negociação por 56 meses, conforme Prospecto.

02

ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSE

DELIBERAÇÃO SOBRE A APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DA SOCIEDADE

- Kinea já adquiriu os terrenos com recursos próprios para não perder a oportunidade, portanto há necessidade de aprovar o conflito de interesse.[1]

03

LIBERAÇÃO DA NEGOCIAÇÃO

AO FINAL DOS 56 MESES

- As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, encerramento do prazo do Lock_up para negociação, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

04

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

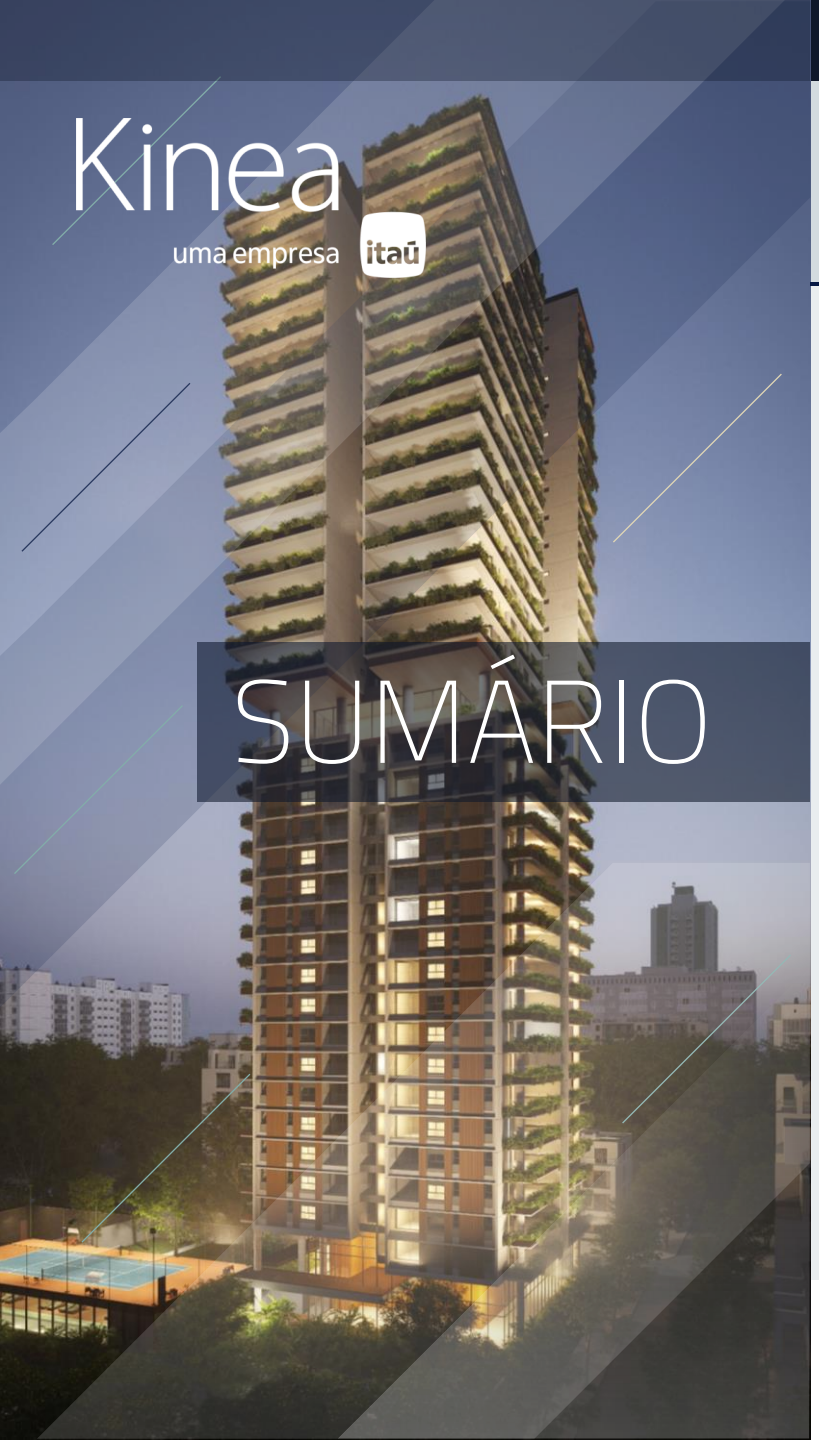
ATÉ A DATA DE ENCERAMENTO DO FUNDO

- Investidores recebem rendimentos ao longo do desenvolvimento, conforme resultado do projeto, à medida em que vão ocorrendo vendas das unidades do projeto[2].

[1]Durante os 56 meses da primeira integralização é vedado a negociação, contudo, as cotas estão admitidas junto ao DDA e Puma.

Fonte: Kinea Investimentos.[1] Custo do recurso aportado a CDI+2,10%aa. [2]Conforme Estudo de Viabilidade e Política de Investimento do Fundo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO."



SUMÁRIO

KINEA PRIME RESIDENCIAL I FII (KPMR11)

- KINEA INVESTIMENTOS 15
- MERCADO RESIDENCIAL 20
- PROJETO 27
- CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 32
- FATORES DE RISCO 35

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO."

Kinea Investimentos

Kinea

uma empresa itaú

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

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Acesso a grande fluxo de negócios em função do sólido histórico no mercado imobiliário

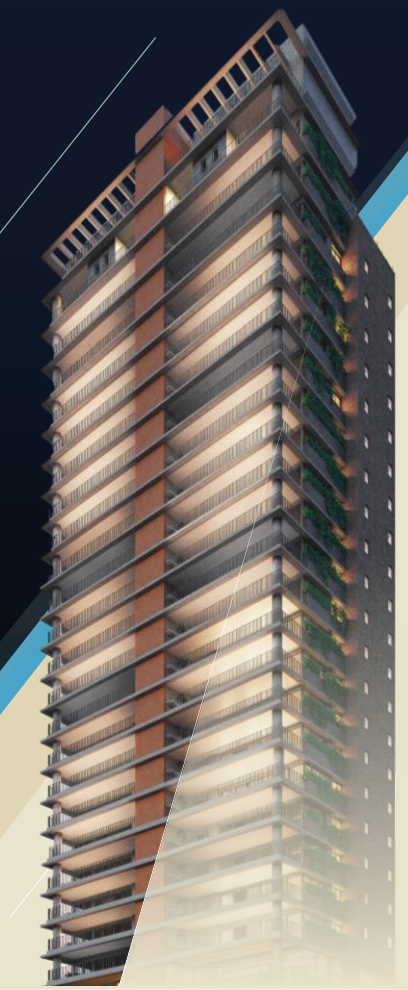
Kinea uma empresa itaú

Kinea uma empresa itaú

MAIOR GESTORA DE FII DO BRASIL

+ de R$32 bilhões

em + de **450** transações imobiliárias ao longo da história



NOSSO HISTÓRICO

- **+1,5 milhão** de m² sob **Gestão**
- **+ 5,2 milhões** de m² **Construídos**
- **+29 bilhões** de VGV em **Empreendimentos**
- **+28 mil** unidades **Residenciais**

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

HISTÓRICO INCORPORAÇÃO KINEA

Produtos estruturados de incorporação imobiliária da Kinea

Kinea uma empresa itaú

Produtos estruturados de incorporação imobiliária da Kinea





Disciplina financeira e conhecimento do setor para estruturar e gerir os projetos, de ponta a ponta.

171	47	42	83	53
Projetos desenvolvidos	Diferentes sócios incorporadores	Cidades	Obras concluídas	Projetos desinvestidos

Valor Geral de Vendas de **R$ 29 bilhões**

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

GOVERNANÇA

Participação ativa no desenvolvimento do projeto e decisões estratégicas



- Reuniões periódicas com o incorporador
- Envio de relatório mensal para o investidor
- Posição do investimento disponível no bankline do Itaú
- Acompanhamento de mercado

Fonte: Kinea Investimentos.

ESG

Compromisso com as melhores práticas e evolução de mercado

Kinea uma empresa itaú



Estruturação
Iniciamos um projeto com apoio de uma consultoria especializada, para apoiar a definição de uma abordagem transversal para a agenda ESG da Kinea.

Política
Elaboramos uma política ESG para todas as nossas atividades e classes de ativos no âmbito da Kinea Investimentos, que está em fase de aprovação.

Engajamento
Queremos influenciar o mercado na adoção de melhores práticas ESG. Para isso, vamos participar ativamente de fóruns, grupos de trabalho e atuar em conjunto com as nossas empresas investidas.

Compromissos
Estamos em fase final de adesão aos Princípios para o Investimento Responsável (PRI) e analisando outros compromissos que se alinham à nossa cultura e processo de investimento.

Processo de Integração
Adotamos um provedor externo de research ESG para todos os ativos líquidos, de infraestrutura e imobiliários, em metodologia customizada para a Kinea.

"Porta pra Dentro"
Para garantir que estejamos alinhados entre discurso e prática, promovemos workshops e treinamentos para nossas equipes, além de programas de gestão de pessoas e diversidade.

Fonte: Kinea Investimentos.

Mercado Residencial

Kinea

uma empresa itaú

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

MERCADO RESIDENCIAL DE SÃO PAULO

Principal núcleo do mercado imobiliário brasileiro

Em 2023, **o mercado da cidade de São Paulo representou 25% do total do Mercado Imobiliário Brasileiro[1]**. Em comparação, a cidade possui menos de 6% da população total do país[2].

Em relação à divisão entre as zonas da cidade de São Paulo, em 2024, **a Zona Sul, onde fica localizado o bairro do Paraíso Ibirapuera, representa 30% dos lançamentos e 31% das vendas do mercado total da cidade[3]**.

Comparativo Brasil x São Paulo

2023

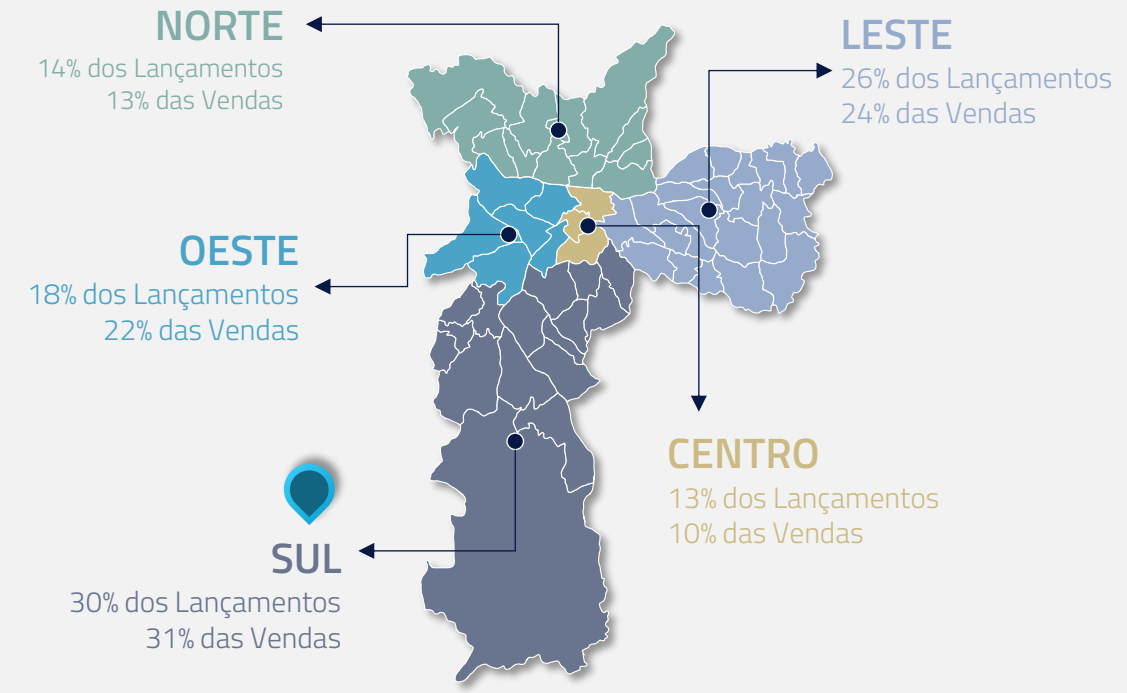
NÚMEROS BRASIL (2023)	
Unidades Lançadas	293 mil
VGV Lançado	R$ 173 bilhões
VGV Vendido	R$ 181,5 bilhões

NÚMEROS SP (2023)	
Unidades Lançadas	73,2 mil (25%)
VGV Lançado	R$ 44 bilhões (25%)
VGV Vendido	R$ 43,9 bilhões (24%)

São Paulo, em 2023, **vendeu 100% do volume lançado, não acumulando estoque.**

Mercado Residencial de São Paulo

(Lançamentos e Vendas) - 2024



[1] Em número de unidades e valor geral de vendas lançados. Fonte: Kinea Investimentos e Secovi-SP. Data-base: Junho/2024 e Agosto/2024. [2] Fonte: Censo 2022 – IBGE. [3] Em número de unidades.

MERCADO RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO DE SÃO PAULO

Bairros de alto poder aquisitivo de São Paulo – Raio de 4km do Parque Ibirapuera



Fonte: DataZap. Outubro/2024.

MERCADO RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO DO PARAÍSO IBIRAPUERA

Unidades lançadas nos últimos anos

Kinea uma empresa itaú

- Nos últimos 4 anos (2021-2024), foram lançados **11 projetos** com **835 unidades** no bairro, das quais **80% foram vendidas → Bairro com alta liquidez de vendas.**
- As unidades maiores que 150m², **tipologias do projeto (160-170m² e 220-230m²), são as que possuem menor estoque disponível atualmente**.

Lançamentos de unidades maiores que 150m² entre 2021 e 2024

0% dos lançamentos
0 unidades | 0 Vendida
Unidades entre **150 e 180m²**

N/A
0 unidades de estoque
Unidades entre 150 e 180m²

31% dos lançamentos
105 unidades lançadas | 66 Vendidas
Unidades entre **180 e 210m²**

63% vendido
39 unidades de estoque
Unidades entre 180 e 210m²



12% dos lançamentos
41 unidades lançadas | 21 Vendidas
Unidades entre **210 e 240m²**

51% vendido
20 unidades de estoque
Unidades entre 210 e 240m²



10% dos lançamentos
35 unidades | 15 Vendidas
Unidades entre **240 e 270m²**

43% vendido
20 unidades de estoque
Unidades entre 240 e 270m²



47% dos lançamentos
158 unidades | 101 Vendidas
Unidades acima de **270m²**

64% vendido
57 unidades de estoque
Unidades acima de 270m²

Terreno do Projeto Ibirapuera: 3.800 m²



ÁREA DE TERRENO DO PROJETO IBIRAPUERA:
3.800 m²

Grande diferencial do projeto, terreno permite a implantação de áreas comuns confortáveis, paisagismo robusto e **programa de lazer completo, incluindo quadra de tênis**.

DOS LANÇAMENTOS ENTRE 2021 E 2024, **APENAS 2 POSSUEM ÁREAS DE TERRENO MAIORES.**

Fonte: Kinea Investimentos e DataZap. Data base: Outubro/2024

MERCADO RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO DO PARAÍSO IBIRAPUERA

Valor médio de vendas com resultados expressivos

Nos últimos 4 anos (2021-2024), o Paraíso Ibirapuera observou um aumento constante no **valor médio de vendas, ficando, em 2024, acima de R$30.000/m² e apresentou uma excelente performance comercial com a venda de 80% das unidades lançadas**.

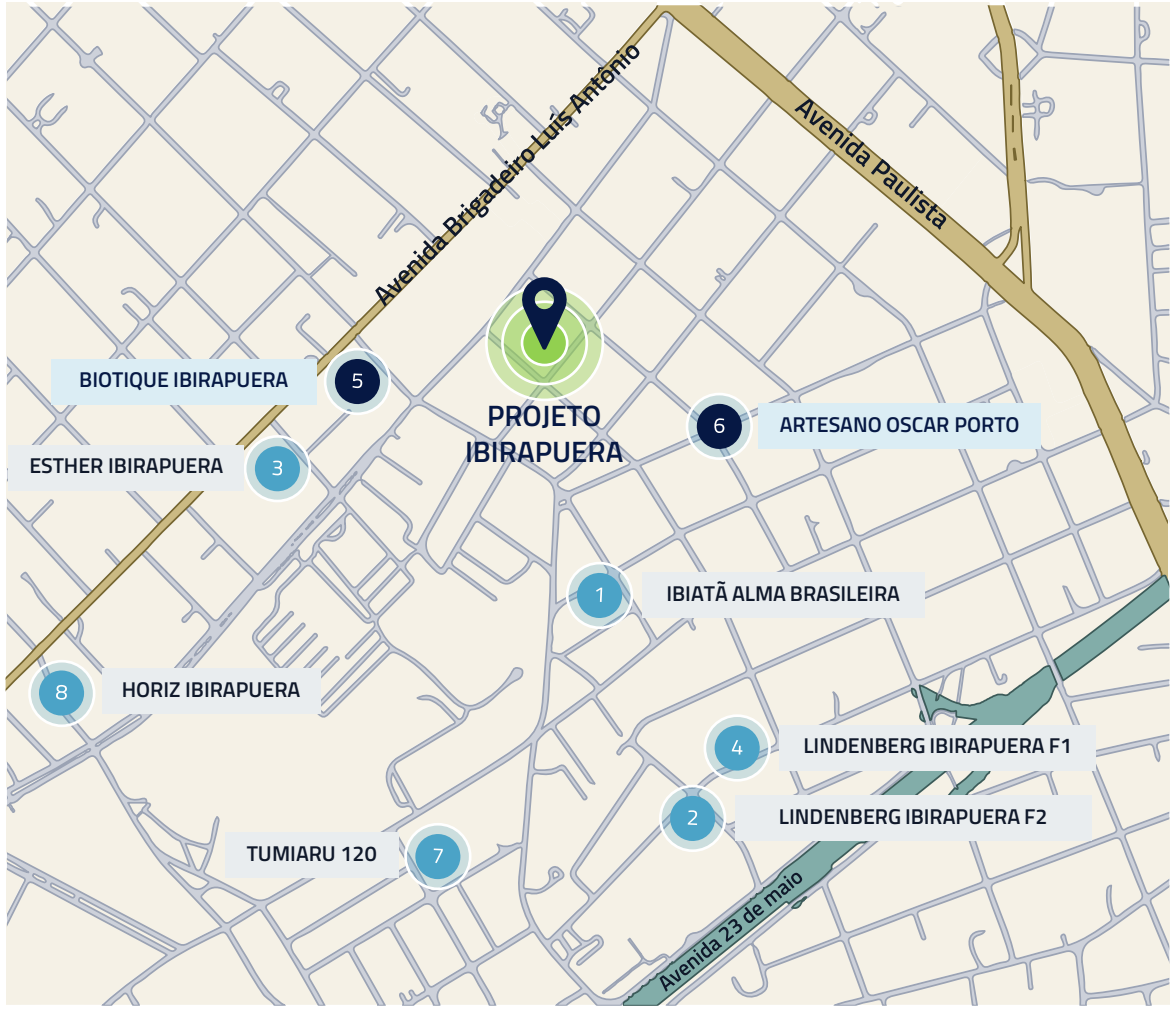
Valor médio de vendas por m²



Fonte: Kinea Investimentos e DataZap. Data base: Outubro/2024

MERCADO RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO DO PARAÍSO IBIRAPUERA

Preço de Venda competitivo em relação ao mercado



Fonte: Kinea Investimentos, DataZap e Google Maps. Outubro/24

Lançamentos entre 2021 e 2024

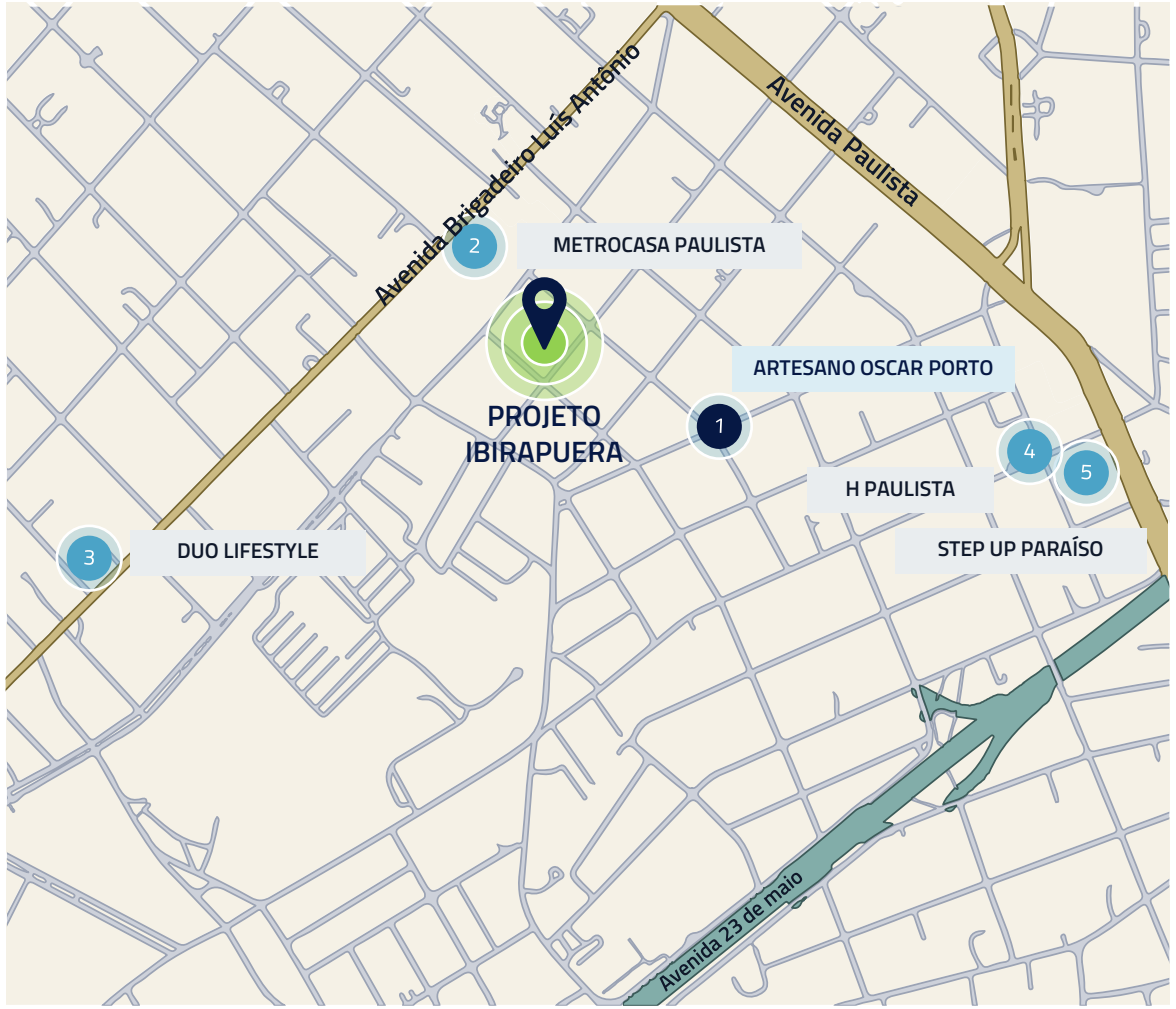
	PROJETO	INCORPORADORA	DATA LANÇ.	#UNID TIPO	TIPO	M²	VAGAS	%VENDA	R$/M²	TICKET (R$)
1	IBIATÃ ALMA BRASILEIRA	SETIN	Ago/24	44	3Q	205	3	48	28.450	5.8M
2	LINDENBERG IBIRAPUERA F2	EZTEC	Jun/24	42	4Q	277	4	48	26.870	7,4M
3	ESTHER IBIRAPUERA	EVEN	Out/23	48	3Q-4Q	293	3-4	58	32.720	9,6M
4	LINDENBERG IBIRAPUERA F1	EZTEC	Jun/23	42	4Q	281	4	48	30.000	8,4M
5	BIOTIQUE IBIRAPUERA	SETIN / KINEA	Abr/23	33	2Q-3Q	213	3-4	27	27.000	5,8M
6	ARTESANO OSCAR PORTO	YAZBEK / KINEA	Set/22	40	3Q	182	2	70	24.650	4,5M
7	TUMIARU 120	PATRIMONIO	Dez/21	19	3Q	185	2	74	32.820	6,0M
8	HORIZ IBIRAPUERA	CONSTRAC	Jun/21	44	3Q-4Q	277	4	86	48.800	13,4M
	TOTAL	-	-	312	2Q-4Q	245	2-4	57	31.590	7,9M
	IBIRAPUERA	**YAZBEK**	**2025**	**72 35**	**3Q**	**160-170 220-230**	**2-3**	**-**	**26.000**	**4,3M 5,9M**

Principais comparáveis – ambos os projetos com participação da Kinea

Preço de venda mais competitivo em relação ao mercado atual;
Kinea e Yazbek possuem amplo track record na região.

MERCADO DE STUDIOS DO PARAÍSO IBIRAPUERA

Unidades com excelente liquidez e sem estoque



Lançamentos entre 2021 e 2024

	PROJETO	INCORPORADORA	DATA LANÇ.	#UNID TIPO	TIPO	M²	VAGAS	%VENDA	R$/M²	TICKET (R$)
1	ARTESANO OSCAR PORTO	YAZBEK / KINEA	Set/22	106	1Q	28	0	100	14.450	401k
2	METROCASA PAULISTA	METROCASA	Set/22	63	1Q	26	0	100	15.315	391k
3	DUO LIFESTYLE	HELBOR	Jun/22	228	1Q	31	0-1	88	31.000	966k
4	H PAULISTA	YAZBEK	Ago/21	152	1Q	23	0	100	19.925	456k
5	STEP UP PARAISO	GNG	Ago/21	45	1Q	25	0	100	19.320	490k
	TOTAL	-	-	594	1Q	28	0-1	95	22.690	638k
	IBIRAPUERA	**YAZBEK**	**2025**	**94**	**1Q**	**20**	**0**	**-**	**15.200**	**296k**

Preço de venda projetado é 30% abaixo do preço médio dos lançamentos recentes.

Fonte: Kinea Investimentos, DataZap e Google Maps. Outubro/24

Projeto Kinea

uma empresa itaú

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

PROJETO IBIRAPUERA

Parceiro Incorporador e Construtor – R. Yazbek empresa tradicional, com track record de destaque em conjunto com a Kinea

Kinea uma empresa itaú



Fonte: Kinea Investimentos.

PROJETO IBIRAPUERA

Características do Projeto

Kinea
uma empresa itaú

TIPO
Residencial de Alto Padrão

ÁREA TERRENO
3.800 m²

UNIDADES
Apartamentos de 160-170m² e 220-230m²
Studios de 20m²

CONSTRUÇÃO
R. Yazbek



LOCALIZAÇÃO
Paraíso
Rua Mário Amaral esquina com Rua Maria Figueiredo

PAVIMENTOS
34

TIPOLOGIA e VAGAS
72 Unidades 3Q com 2 vagas
35 Unidades 3Q com 3 vagas
3 Unidades Duplex com 4 vagas
94 Studios s/ vaga

DIFERENCIAL
Vasta área de lazer com quadra de tênis, conjunto de piscinas e bosque preservado no terreno

Projeto em Desenvolvimento, podendo alterações. Fonte: Kinea Investimentos.

PROJETO IBIRAPUERA

Cronograma



PRODUTO

160-170 m²
R$ 26.000/m² de preço médio

220-230 m²
R$ 26.000/m² de preço médio

20 m²
R$ 15.200/m² de preço médio

CRONOGRAMA

APROVAÇÃO	LANÇAMENTO
12 meses	8 meses (1°Semestre – 2025)
OBRAS	**VENDAS** PÓS ENTREGA
34 meses (1º Semestre – 2026) (2º Semestre – 2028)	12 meses

RETORNO ALVO

TIR		MÚLTIPLO
13,5% a.a.	15,0% a.a.	1,7x a 1,8x
(IPCA + 9,0% a.a. 10,5% a.a.)		

Aquisição de Terrenos — 2º tri 2024

Aprovação de Projeto (12 meses) — 2º tri 2025 — **Lançamento**

Início das Vendas (8 meses) — 1º tri 2026 — **Início da Obra**

Obras (34 meses) — 4º tri 2028 — **Término das Obras (Habite-se)**

Vendas Restantes (12 meses) — 4º tri 2029 — **Término do Fundo**

Aporte

Prazo total previsto no FII (64 meses)

Distribuição do Resultado do Projeto

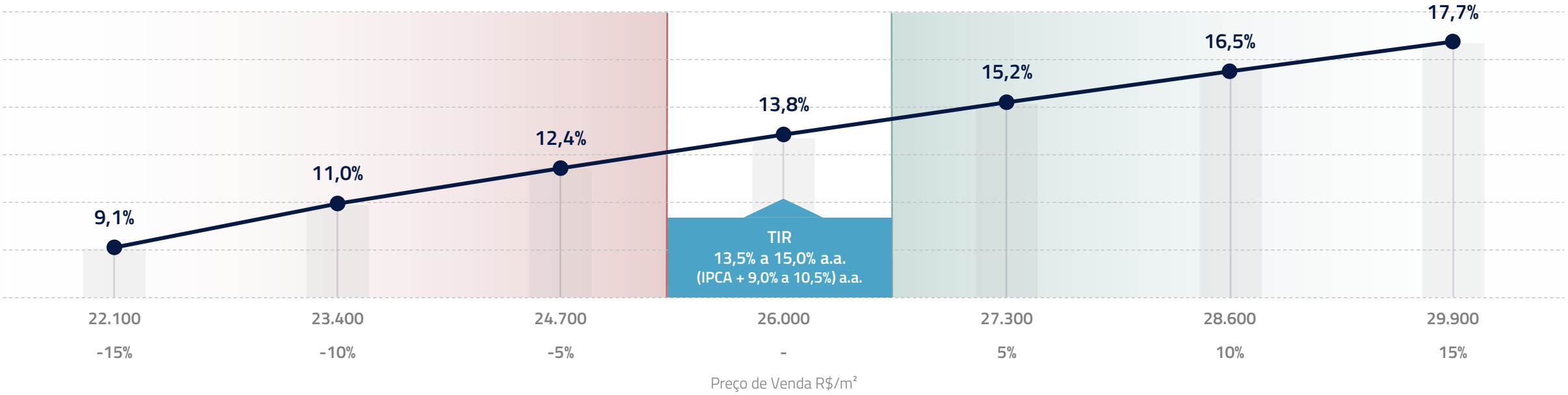
A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

Conforme Estudo de Viabilidade, inflação considerada de 4,5%a.a.O produto pode sofrer alterações ao longo do desenvolvimento. A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. Fonte: Kinea Investimentos.

SENSIBILIDADE

Resiliência e upside da rentabilidade conforme variação do preço de venda

Rentabilidade Alvo x Variação do Preço de Venda (Unidades Tipo)[1]



Premissas cenário base

PREÇOS DE VENDA MÉDIOS R$/M²	PRAZO DE CONSTRUÇÃO	CONTRATO DE CONSTRUÇÃO	CURVA DE VENDAS	CURVA DE RECEBÍVEIS
Unidades Tipo: R$ 26.000 Studios: R$ 15.200	34 meses	Preço máximo garantido contratado	Lançamento: 40% Durante Construção: 50% Pós-Entrega: 10%	Sinal: 10% Parcelas: 30% Repasse: 60%

[1] Preço de Venda das unidades Studios se manteve inalterado em R$15.200/m² nas sensibilidades. Retorno líquido para o investidor. Inflação considerada de 4,5% a.a., conforme premissas do Estudo de Viabilidade. A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. Fonte: Kinea Investimentos.

Características da Oferta

Kinea

uma empresa itaú

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

CARACTERÍSTICAS

Oferta para investidores qualificados

Custos da Oferta
2,4% da Oferta

Volume Total²
R$ 100.000.000,00

Público-Alvo
Investidores Qualificados

Valor da Cota¹
R$ 10.000,00 + R$240,00

Aplicação Mínima¹
R$50.000,00+ R$1.200,00

Aplicação Máxima¹
R$ 10.000.000,00+R$240.000,00

	ETAPAS DA OFERTA	Data Prevista (2) (3)
1	Registro da Oferta na CVM	01/11/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	04/11/2024
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série	11/11/2024
4	Término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série	13/12/2024
5	Procedimento de Alocação da 1ª Série	16/12/2024
6	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série	17/12/2024
7	Liquidação da 1ª Série	18/12/2024
8	Início do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	19/12/2024
9	Término previsto do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	25/04/2024
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/04/2024

DISCLAIMER

(1) Os valores aqui previstos consideram a taxa de distribuição, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,40% (dois inteiros e quarenta centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão.
(2) Os valores aqui previstos não consideram a taxa de distribuição, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,40% (dois inteiros e quarenta centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão.
(3) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder 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.
(4) Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Fonte: Kinea Investimentos

RESUMO

Custos da Oferta - Serão pagos adicionalmente à aquisição de cotas

OBJETIVO DO INVESTIMENTO	Obter resultado, através do ganho de capital proveniente de desenvolvimento de projeto imobiliário
VALOR DA COTA	R$ 10.000 + R$240
APLICAÇÃO MÍNIMA / MÁXIMA	R$ 50.000 + R$1.200 / R$ 10.000.000 + R$240.000
TAMANHO DA CAPTAÇÃO	R$ 100.000.000 + R$2.400.000
RETORNO ALVO [1]	13,5% a 15,0% a.a. (IPCA + 9,0% a 10,5%a.a.) – isento de impostos e taxas
PRAZO ESTIMADO DESINVESTIMENTO	6 anos (2030)
GESTÃO DO INVESTIMENTO	Kinea Investimentos Ltda
VEÍCULO DE INVESTIMENTO	Clientes investirão como cotistas de um fundo imobiliário (FII)
TAXA DE GESTÃO	1,15% a.a.
TAXA DE DISTRIBUIÇÃO	1,70%
TAXA DE PERFORMANCE	20% sobre o que exceder IPCA + 6% a.a.
PAGAMENTO DE TAXAS	Taxas não inclusas no montante da captação – serão pagas adicionalmente à aquisição das cotas

[1] A rentabilidade projetada não representa, nem deve ser considerada, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Conforme Estudo de Viabilidade. Fonte: Kinea Investimentos.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO."

Fatores de Risco

Kinea

uma empresa itaú

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

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 a seguir:

Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

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 1ª 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 na forma prevista na regulamentação aplicável 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, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

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

Risco Relacionado às Condições para a Liquidação da Oferta

Sem prejuízo das demais condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, é condição para a concretização das aquisições descritas nos cenários da seção de Destinação de Recursos deste Prospecto, a captação mínima de recursos equivalente a R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) ("Montante para as Aquisições"). O Montante para as Aquisições poderá ser obtido individualmente pelo Fundo, ou em conjunto com outros veículos de investimento geridos pelo Gestor que venham a investir no mesmo empreendimento imobiliário, ou ainda por meio de outras fontes de captação estabelecidas com o sócio desenvolvedor do projeto, sem prejuízo do atingimento do Volume Mínimo da Oferta. A Oferta poderá ser revogada caso tal condição não seja verificada até a data de integralização das Cotas, hipótese em que o Coordenador Líder deverá cancelar a Oferta e o Administrador os respectivos Termos de Aceitação e Boletins de Subscrição firmados pelos Investidores.

Caso o Volume Mínimo da Oferta e o Montante para as Aquisições não sejam atingidos, tais eventos poderão ser tratados como eventos de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 combinado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

FATORES DE RISCO

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Termos de Aceitação e Boletins de Subscrição firmados pelos Investidores serão automaticamente cancelados, observados os procedimentos de devolução descritos neste Prospecto. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores, sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item "8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida" da seção "8. Outras Características da Oferta", na página 45 deste Prospecto.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

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

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 e incorporação imobiliária poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

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

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.

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

FATORES DE RISCO

Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Risco de Performance das Vendas dos Imóveis que Compõem os Empreendimentos Imobiliários

Não há garantias que a performance das vendas esperada para um determinado Empreendimento Imobiliário ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço de vendas, curva de recebíveis, bem como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Empreendimento Imobiliário e para o Fundo.

Risco de Performance do Fundo

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimento do Fundo: o investimento nas cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de Ativos pelo Fundo; e (ii) do sucesso dos Empreendimentos Imobiliários a serem desenvolvidos em parceria com determinados desenvolvedores, em razão de que o pagamento dos Ativos estar vinculado à comercialização dos respectivos Empreendimentos Imobiliários. nesse caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pelos desenvolvedores de Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo; (ii) da capacidade dos desenvolvedores de utilizar tais ativos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (iii) das vendas dos respectivos Empreendimentos Imobiliários. não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do fundo.

Risco de Não Aprovação da Aquisição da Sociedade Investida ou dos Ativos de Liquidez Conflitados

Após o encerramento da Oferta, será convocada a Assembleia Geral de Conflito de Interesses, para deliberar sobre a possibilidade de (i) aquisição pelo Fundo das quotas da Sociedade Investida, tendo como contraparte vendedora determinado(s) veículo(s) de investimento gerido(s) pelo Gestor e/ou administrado(s) pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas, nos termos do art. 31, §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175; ou (ii) de aquisição ou alienação pelo Fundo de Ativos de Liquidez, que sejam ofertados, estruturados, distribuídos, emitidos, devidos ou que tenham como contraparte vendedora o Administrador ou o Gestor (incluindo pessoas a elas ligadas), inclusive veículos de investimento administrados e/ou geridos pelas pessoas acima mencionadas, tendo em vista que tais situações configuram um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Caso a aquisição da Sociedade Investida não seja aprovada pelos cotistas, o fundo será liquidado, na forma estabelecida no Regulamento. Caso a aquisição de Ativos Conflitados sejam aprovados na Assembleia de Conflito de Interesses, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, as aquisições poderão ser efetivadas, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo ou as Sociedades Investidas, na qualidade de proprietários de imóveis e desenvolvedores imobiliários, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contrapartidas, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras para o desenvolvimento imobiliário. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

FATORES DE RISCO

Risco de Aumento dos Custos de Construção e Diluição dos Cotistas

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Os recursos adicionais poderão ser provenientes de novas emissões de Cotas do Fundo ou em decorrência de captações alternativas junto ao sócio desenvolvedor do projeto, observado que, na eventualidade de ocorrerem novas emissões e/ou captações alternativas junto ao sócio desenvolvedor do projeto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas e/ou o Fundo poderá ter sua participação diluída na Sociedade Investida, respectivamente.

Risco de Potencial Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto nos termos da regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços nos termos da regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de Cotas, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas.

Desta forma, caso venham existir atos que configurem potenciais conflitos de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos

FATORES DE RISCO

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 Imposto de Renda 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, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 14.754/23, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 30% (trinta por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhes derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

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

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

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo ("Evento"), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da lei nº 9.779/99), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do Imposto de Renda na fonte. Para tanto

FATORES DE RISCO

é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas Cotas, seja em oferta primária de Cotas, seja por meio de aquisição de Cotas 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 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 ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, 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 ("Escriturador" ou "Itaú Corretora"), 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.

Risco Relacionado à Distribuição Parcial e à não Colocação do Patrimônio Mínimo

A Oferta poderá ser cancelada caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá cancelar a Oferta e os respectivos Termos de Aceitação e Boletins de Subscrição firmados pelos Investidores. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante total da oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos e Ativos de Liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Risco de o Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado do desenvolvimento imobiliário dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período

FATORES DE RISCO

em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos Ativos pelo Fundo

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em Ativos e em Sociedades Investidas que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras poderá afetar negativamente o valor das Cotas ou a sua rentabilidade.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em Ativos, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis e sobre as receitas deles provenientes, afetando os Ativos adquiridos pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos do Fundo e das Sociedades Investidas podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Risco Decorrente da Alteração das Características do Empreendimento Imobiliário a Ser Desenvolvido pela Sociedade Investida e da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

As características do empreendimento imobiliário que será desenvolvido pela Sociedade Investida descritas no Estudo de Viabilidade poderão ser alteradas no momento da efetiva implementação e desenvolvimento do projeto, observado que o Fundo, a Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, o que considera sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do 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.

A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis.

Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser vendidos, quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de comercializá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas.

A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, o Fundo poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo ao Fundo

FATORES DE RISCO

e consequentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco da Execução dos Acordos com os Desenvolvedores e Terceiros

O Fundo firmará uma série de acordos com os respectivos desenvolvedores dos empreendimentos. Não há garantias que o Fundo conseguirá obter sucesso quando da execução de tais acordos ou que os parceiros irão cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Além disso, não há também garantia que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade Pelo Gestor

No âmbito da emissão das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

Risco de Desapropriação e Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade, direta ou indireta, do Fundo, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo. adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo poder público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários, tais como o tombamento do próprio imóvel, ou de parte dele, ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo e, consequentemente, para a rentabilidade das Cotas.

FATORES DE RISCO

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes que não eram aplicáveis antes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos ativos e dos investimentos realizados pelos Cotistas, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Riscos de Indisponibilidade de Negociação das Cotas

O início da negociação das Cotas ocorrerá somente, a exclusivo critério e escolha do Gestor, após o decurso de 56 (cinquenta e seis) meses contados do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário pelo referido prazo como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos em situação de conflito de interesses também poderá diminuir a oferta de Ativos e/ou Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, consequentemente, ofereceram baixo retorno como rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez poderão ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por

FATORES DE RISCO

pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis e/ou da construção, integrantes do patrimônio do Fundo e/ou das Sociedades Investidas, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas estarão sujeitos 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. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo ou as Sociedades Investidas poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo ou as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis

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

Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Investidores

É possível que o fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos

FATORES DE RISCO

aos Investidores por uma série de fatores, como os citados, exemplificadamente, a seguir: (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de aprovação e construção; ou (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários (iii) atraso na comercialização e venda do ativo. Dessa forma, não há como garantir aos cotistas qualquer pagamento de rendimento.

Riscos atrelados às Sociedades Investidas

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 das Sociedades Investidas, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências, o que poderá reduzir a rentabilidade do fundo.

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos de Liquidez podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, o Fundo poderá estar sujeito aos procedimentos de insolvência descritos na legislação e regulamentação aplicáveis, bem como no presente Regulamento. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos

Apesar de a carteira do fundo ser composta predominantemente por Ativos, a propriedade das cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais Ativos, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos e Empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas por cada Cotista. 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.

FATORES DE RISCO

Risco de Crédito

Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos de Liquidez. o fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem as Sociedades Investidas, incluindo, mas não se limitando aos riscos previstos neste Prospecto.

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

O fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da resolução nº 2.921. o recebimento pelo fundo dos recursos devidos pelos devedores dos ativos e/ou ativos de liquidez vinculados nos termos da resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. neste caso, portanto, o fundo e, consequentemente, os cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. não há qualquer garantia do fundo, do administrador, do custodiante ou do gestor e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo ou para as Sociedades Investidas, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo ou das Sociedades Investidas e a sua rentabilidade.

Risco Inerente à Propriedade de Imóveis e Reclamações de Terceiros

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou das Sociedades Investidas podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais Sociedades Investidas incorrer no pagamento de eventuais indenizações e/ou reclamações, assim como responder processos administrativos ou judiciais, que venham ser a elas imputados, na qualidade de proprietárias dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas, assim como impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

FATORES DE RISCO

Risco de Alavancagem

As Sociedades Investidas, os parceiros e os desenvolvedores poderão tomar financiamento para a construção do Empreendimento Imobiliário. Mudanças nas condições de mercado ou performance de vendas dos Empreendimentos Imobiliários poderão impactar o retorno dos Ativos e, consequentemente, o Fundo.

Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, o Fundo poderá ter de despender recursos para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização de principal e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas Pela Assembleia Geral de Cotistas

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

Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao Seu Aperfeiçoamento

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Regulatório/Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca

FATORES DE RISCO

maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e demais normas emitidas pela CVM, 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.

Ademais, na hipótese de ser constatado patrimônio líquido negativo do Fundo/Classe, caso não seja possível regularizar a situação com as medidas previstas na regulamentação em vigor, poderá ser solicitada a declaração judicial de insolvência do Fundo/Classe pelo Administrador ou pela CVM. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência dos fundos/classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência dos Fundos/Classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial, podendo ser questionados ou desconsiderados em ocasionais disputas judiciais.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujos interesses sejam conflitantes com os do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas da 1ª Emissão.

Adicionalmente, para os fins do §1º do art. 78 da Resolução CVM nº 175, a totalidade dos Cotistas do Fundo, ao adquirir as Cotas da 1ª Emissão, manifesta-se positivamente no sentido de permitir o voto das pessoas mencionadas nos incisos "i" a "iv", acima.

FATORES DE RISCO

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.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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 os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os cotistas poderão a vir a ter que realizar aportes adicionais no fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

Os rendimentos do Fundo e das Sociedades Investidas decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

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

FATORES DE RISCO

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador e o Gestor não têm como garantir que a aquisição das Cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Determinado do Fundo

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

Adicionalmente, tendo em vista que se trata de Fundo com prazo determinado, a partir de determinado momento, as Cotas de emissão do Fundo serão amortizadas e/ou resgatadas.

Riscos de Flutuações Típicas de Mercado e do Fundo Vir a Ter Patrimônio Líquido Negativo

As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os Cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

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

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

DISCLAIMERS FINAIS

O Prospecto, o Anúncio de Início e a Lâmina, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, e poderão ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos seguintes endereços:

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 a Lâmina, neste site clicar em "Documentos", selecionar o filtro "Ofertas em Andamento" e pesquisar por "KINEA PRIME RESIDENCIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" 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, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site, acessar "Documentos", localizar a subdivisão "Imobiliários", depois em "Tijolo" e clicar em "KPMR11", e, então, localizar o respectivo documento.

Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, São Paulo - SP
Website: https://www.itau.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 PRIME RESIDENCIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o respectivo documento.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

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

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

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste website acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2024 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "KINEA PRIME RESIDENCIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, localizar o respectivo documento.

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "KINEA PRIME RESIDENCIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o respectivo documento.

DISCLAIMERS FINAIS

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

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

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

O Grupo Itaú e a Kinea se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa apresentação ou de seu conteúdo.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador, o Gestor e a CVM. Dúvidas, reclamações e sugestões fale com o seu Distribuidor. Se necessário, entre em contato com o Administrador (11) 5029-1456, dias úteis, das 9 às 18h, ou utilize o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h. Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos, todos os dias, 24h, 0800 722 1722.

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

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

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos.

Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM http://www.cvm.gov.br/ ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento.

Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana.

Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco.

Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo.

É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a RCVM175, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário.

As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis.

O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: relacionamento@kinea.com.br

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi
CEP: 04552-080 - São Paulo – SP
relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos