

PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 7ª EMISSÃO DO KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 12.005.956/0001-65

Administrado por INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP

No montante de até

R\$ 575.110.291,58

(quinhentos e setenta e cinco milhões, cento e dez mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos)

Código ISIN n°val BRKNRICTF007 - Código de Negociação n° KNRI11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Outros
Registro da Oferta na CVM sob o n° CVM/SRE/RFI/2020/058, em 09 de novembro de 2020



O KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), administrado pela INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31 ("Administrador"), está realizando a sua 7ª (sétima) emissão de cotas, nominativo-escriturais (respectivamente, "Cotas" e "7ª Emissão"), em série única, que será objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada de acordo com as disposições estabelecidas no Regulamento, abaixo definido, neste Prospecto e na legislação vigente ("Oferta"). O valor da Cota para fins da Oferta, na data da primeira integralização das Cotas ("Data de Emissão"), é de R\$ 156,34 (cento e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos) e foi calculado com base no valor contábil das Cotas, tendo como data-base o último dia útil do mês anterior ao mês da publicação do anúncio de início da Oferta ("Valor da Cota"). A Oferta atingirá o valor total de até R\$ 575.110.291,58 (quinhentos e setenta e cinco milhões, cento e dez mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos), na Data de Emissão, representado por 3.678.587 (três milhões, seiscentas e setenta e oito mil e quinhentos e oitenta e sete) Cotas ("Volume Total da Oferta"). A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 15.634.000,00 (quinze milhões e seiscentos e trinta e quatro reais), na Data de Emissão, representado por 100.000 (cem mil) Cotas ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03" e "Prazo de Distribuição"), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Caso existam Cotas emitidas não subscritas e integralizadas até o final do Prazo de Distribuição, tais Cotas serão canceladas. O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 735.717 (setecentas e trinta e cinco mil e setecentos e dezessete) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 575.110.291,58 (quinhentos e setenta e cinco milhões, cento e dez mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme decisão exclusiva da Administradora do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Cotas Adicionais"). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo - SP ("Coordenador Líder") e a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo - SP ("Coordenador Contratado"), e quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores", foram contratados para realizar a Oferta das Cotas.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, mediante o pagamento do Valor da Cota atualizado conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização ("Valor da Cota Atualizado"). Cada investidor irá adquirir a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando o montante de R\$ 15.634,00 (quinze mil e seiscentos e trinta e quatro reais), na Data de Emissão. No entanto, tendo em vista que os investidores arcaarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento mínimo no Fundo será de R\$ 15.837,00 (quinze mil, oitocentos e trinta e sete reais), na Data de Emissão ("Volume Mínimo de Investimento"), e máxima de 1.280.000 Cotas, totalizando o montante de R\$ 200.115.200,00 (duzentos milhões, cento e quinze mil e duzentos reais), na Data de Emissão. No entanto, tendo em vista que os investidores arcaarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento máximo no Fundo, considerando o Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 202.713.600,00 (duzentos e doze milhões, setecentos e trinta e seis mil e seiscentos reais), na Data de Emissão ("Volume Máximo de Investimento"), sendo que pagará pela aquisição de cada Cota o Valor da Cota Atualizado acrescido do Custo Unitário de Distribuição por Cota, equivalente a 1,30% (um virgula trinta por cento) do Valor da Cota Atualizado por Cota subscrita, para arcar com os custos na distribuição das Cotas objeto da presente Oferta, no ato da integralização, descritos no item "Custos de Distribuição" na página 35 deste Prospecto ("Custo Unitário de Distribuição"), equivalente a R\$ 2,03 (dois reais e três centavos) por Cota, na Data de Emissão, sendo certo que o valor integralizado no Fundo corresponde ao montante pago a título de Valor da Cota Atualizado, conforme demonstrado abaixo:

	Preço de Integralização (*)	Custo Unitário de Distribuição (%) (**)	Custo Unitário de Distribuição R\$ (***)	Total (****)
Por Cota	156,34	1,30%	2,03	158,37
Volume Total da Oferta	575.110.291,58	1,30%	7.474.999,14	582.585.290,72

(*) O valor em reais do Valor da Cota Atualizado, na Data de Emissão.

(**) A porcentagem equivalente ao Custo Unitário de Distribuição, o qual não integra o preço de integralização das Cotas nem implica qualquer custo adicional aos cotistas que já tenham integralizado cotas em emissões anteriores.

(***) O valor em reais do Custo Unitário de Distribuição, na Data de Emissão, que não integra o preço de integralização das Cotas e nem implica qualquer custo adicional aos cotistas que já tenham integralizado cotas nas emissões anteriores.

(****) Valor em reais equivalente ao somatório do Valor da Cota Atualizado e do Custo Unitário de Distribuição, na Data de Emissão.

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", celebrado em 24 de maio de 2010, o qual aprovou o regulamento do Fundo, devidamente registrado, na mesma data, sob o nº 1085411 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de SP, que foi alterado em 7 de junho de 2010 e registrado em 8 de junho de 2010 sob o nº 1086736, em 14 de julho de 2010 e registrado em 14 de junho de 2010 sob o nº 1090248, em 25 de julho de 2016 e registrado em 09 de agosto de 2016 sob o nº 1085411, 24 de abril de 2017 e registrado em 25 de abril de 2017 sob o nº 1295080 e alterado pela última vez em 10 de maio de 2017 e registrado em 11 de maio de 2017 sob o nº 1296234 ("Regulamento").

A OFERTA FOI APROVADA PELOS COTISTAS DO FUNDO, ATRAVÉS DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 11 DE MARÇO DE 2020.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015 ("Instrução CVM 571/15"), conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: A OFERTA DE COTAS DO FUNDO FOI APROVADA E REGISTRADA NA CVM SOB A INDICAÇÃO Nº CVM/SRE/RFI/2020/058, EM 09 de novembro de 2020.

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) registradas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado pela B3.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, que possui em carteira, na data deste Prospecto, 19 (dezenove) ativos imobiliários, mas que não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico e o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas Ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Não será objetivo do Fundo gerar ganhos de capital com a compra e venda de imóveis no curto prazo.

Volume da Oferta considerando o preço da cota de R\$ 156,34 (cento e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos).

"Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 91 a 101 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

"A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas."

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMBÉM, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS."

"ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS."

"O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR."

"ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC."

"A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA."

"A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO."

"AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL

ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO."

Coordenador Líder



Coordenador Contratado



ItaúCorretora

Gestor



uma empresa Itaú

Instituição Administradora

IntragDTVM
Administração Fiduciária

Consultor Legal

TAUIL CHEQUER
MAYER BROWN

A data deste Prospecto é 10 de novembro de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 7ª EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 7ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA	17
Resumo das Características da Oferta	19
2. EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO JÁ REALIZADAS.....	25
Principais Características da 1ª Emissão	27
Principais Características da 2ª Emissão	27
Principais Características da 3ª Emissão	28
Principais Características da 4ª Emissão	29
Principais Características da 5ª Emissão	30
Principais Características da 6ª Emissão	30
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA, DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	33
Características Básicas da Oferta e Custos de Distribuição da 7ª Emissão	35
O pagamento destes Custos será de Responsabilidade de cada Cotista	36
Quantidade e Valor das Cotas da 7ª Emissão	36
Cotas Adicionais	36
Negociação das Cotas da 7ª Emissão	39
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	39
Suspensão e Cancelamento da Oferta	40
Público Alvo da 7ª Emissão.....	40
Inadequação da Oferta a Investidores	41
Publicidade e Divulgação de Informações da 7ª Emissão	41
Órgão Deliberativo da Oferta	41
Regime de Colocação da 7ª Emissão	41
Plano da Oferta	41
Cronograma Estimativo da 7ª Emissão	42
Condições do Contrato de Distribuição da 7ª Emissão	42
Procedimentos da Distribuição da 7ª Emissão	43
Demonstrativos dos Custos da Distribuição da 7ª Emissão	46
Contrato de Garantia de Liquidez	46
Destinação dos Recursos da 7ª Emissão.....	47
4. SUMÁRIO DO FUNDO	49
Visão Geral	51
Base Legal	51
Características Básicas do Fundo	51
Público-Alvo	51
Patrimônio do Fundo.....	51
Assembleia Geral de Cotistas.....	51
Convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas	52
Características das Cotas da 7ª Emissão.....	53
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas da 7ª Emissão	53
Forma de Condomínio	53
Prazo.....	54
Objeto do Fundo.....	54

Estratégia de Investimento	54
Participação no mercado imobiliário via fundos de investimentos	56
Sistematizando, temos as principais diferenças do investimento em Fundo Imobiliário versus Aquisição Direta de Imóveis	56
Política de Investimento do Fundo	57
Investimentos e Potenciais Investimentos a serem Realizados pelo Fundo	57
Critério de Precificação dos Ativos do Fundo	58
Distribuição de Rendimentos	58
Valor Histórico de Negociação das Cotas.....	59
Da Utilização dos Recursos do Fundo	60
Representação do Fundo	61
Taxas e Encargos do Fundo	61
Apuração do resultado do Fundo	62
Propriedade Fiduciária	63
Liquidação do Fundo	64
Principais Fatores de Risco do Fundo	64
<i>Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento</i>	64
Riscos de Crédito	64
Riscos Arelados aos Fundos Investidos.....	65
Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo.....	65
Inexistência de Ativo Imobiliário Específico	65
Informações Eventuais sobre o Fundo aos Cotistas.....	65
 5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO DO FUNDO	67
Descrição e Principais Características	69
Seguros	88
Outros Imóveis	88
 6. FATORES DE RISCO	89
Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado	91
Riscos de Mercado	91
Risco Sistêmico	91
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	91
Riscos do Uso de Derivativos	92
Riscos de Crédito	92
Riscos Arelados aos Fundos Investidos.....	93
Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo.....	93
Risco Tributário.....	93
Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis	94
Risco de Despesas Extraordinárias.....	94
Risco de Sinistro	94
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	95
Propriedade das Cotas.....	95
Inexistência de Ativo Imobiliário Específico	95
Risco de Concentração da Carteira do Fundo	95
Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros	96
Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel.....	96

Riscos Socioambientais	96
Risco de Desapropriação	96
Risco de Chamadas Adicionais de Capital	96
Valor dos Imóveis da Carteira do Fundo não Necessariamente estão Apreçados a Valor de Mercado	97
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	97
O Fundo poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista	98
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem Tomadas pela Assembleia Geral	98
Risco Jurídico	98
Risco de Conflito de Interesses	98
Risco Relativo à Concentração e Pulverização	98
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	99
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital.....	99
Risco da Possibilidade de Devolução do Custo Unitário de Distribuição da Cota sem Qualquer Remuneração/Acréscimo	99
Risco Relacionado à não Colocação do Volume Mínimo da Oferta	99
Risco Regulatório	100
Risco Operacional	100
Risco de Governança	100
Risco de Vacância	100
O Estudo de Viabilidade foi Elaborado pelo Gestor	100
Risco Decorrente da Não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções.....	101
Risco relacionado a possibilidade de não cumprimento do prazo de devolução do valor subscrito pelo Investidor na hipótese de revogação à aceitação da Oferta.....	101
7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	105
Breve Histórico do Administrador	105
Principais Atribuições do Administrador.....	105
Sumário da Experiência Profissional do Administrador	107
Breve Histórico do Gestor.....	108
Principais Atribuições do Gestor	110
Sumário da Experiência Profissional do Gestor	111
Breve Histórico do Itaú Unibanco S.A. (Coordenador Líder e Custodiante)	113
Principais Atribuições do Coordenador Líder	113
Principais Atribuições do Custodiante	113
Breve Histórico da Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador)	113
Principais Atribuições do Coordenador Contratado	114
Principais Atribuições do Escriturador	114
Principais Atribuições do Formador de Mercado	114
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	115
8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	119
Taxa de Administração	119
Remuneração do Gestor	120

Remuneração dos Coordenadores	120
Remuneração do Escriturador	120
Remuneração do Custodiante	120
9. TRIBUTAÇÃO	123
Tributação Aplicável ao Fundo	123
Imposto de Renda	123
IOF/Títulos.....	124
Tributação Aplicável aos Investidores	124
Imposto de Renda	124
Investidores Residentes no Exterior	125
Tributação do IOF/Títulos	125
Tributação do IOF/Câmbio.....	125
10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA.....	129
Informações sobre as Partes.....	129
Relacionamento entre as Partes	130
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor.....	130
Relacionamento entre o Administrador e o Itaú Unibanco (Coordenador Líder e Custodiante)	131
Relacionamento entre o Itaú Unibanco (Coordenador Líder e Custodiante) e o Gestor	131
Relacionamento entre a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador) e o Administrador	131
Relacionamento entre a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador) e o Gestor	131
Relacionamento entre Itaú Unibanco (Coordenador Líder e Custodiante) e a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador).....	132
11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	135
Informações aos Cotistas.....	135
Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado	136
12. INFORMAÇÕES RELEVANTES	139
Esclarecimentos a respeito da Oferta	139
13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS	143
Atendimento aos Cotistas	143
14. ANEXOS	
• Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo	147
• Anexo II - Regulamento do Fundo Consolidado	179
• Anexo III - Declaração do Administrador	199
• Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder	203
• Anexo V - Minuta do Boletim de Subscrição.....	207
• Anexo VI - Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a 7ª Emissão	221
• Anexo VII - Minuta do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento	229
• Anexo VIII - Estudo de Viabilidade	245

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

“1ª Emissão”:	Primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 20 de outubro de 2010, por meio da qual foram emitidas 258.979 (duzentas e cinquenta e oito mil, novecentas e setenta e nove) cotas, totalizando a captação de R\$ 260.469.910,00 (duzentos e sessenta milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, novecentos e dez reais).
“2ª Emissão”:	Segunda emissão de cotas do Fundo, encerrada em 14 de julho de 2011, por meio da qual foram emitidas 179.466 (cento e setenta e nove mil, quatrocentas e sessenta e seis) cotas, totalizando a captação de R\$ 202.548.081,65 (duzentos e dois milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, oitenta e um reais e sessenta e cinco centavos).
“3ª Emissão”:	Terceira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 02 de fevereiro de 2012, por meio da qual foram emitidas 333.755 (trezentas e trinta e três mil, setecentas e cinquenta e cinco) cotas, totalizando a captação de R\$ 409.833.722,51 (quatrocentos e nove milhões, oitocentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos).
“4ª Emissão”:	Quarta emissão de cotas do Fundo, encerrada em 01 de abril de 2013, por meio da qual foram emitidas 607.500 (seiscentas e sete mil e quinhentas) cotas, totalizando a captação de R\$ 992.819.952,56 (novecentos e noventa e dois milhões, oitocentos e dezenove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e seis centavos).
“5ª Emissão”:	Quinta emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 31 de agosto de 2017, por meio da qual foram emitidas 1.727.207 (um milhão, setecentas e vinte e sete mil, duzentas e sete) cotas, totalizando a captação de 249.545.039,89 (duzentos e quarenta e nove milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, trinta e nove reais e oitenta e nove centavos).
“6ª Emissão”:	Sexta emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 28 de junho de 2019, por meio da qual foram emitidas 8.076.595 (oito milhões, setenta e seis mil, quinhentos e noventa e cinco) cotas, totalizando a captação de R\$1.164.402.701,15 (um bilhão, cento e sessenta e quatro milhões, quatrocentos e dois mil, setecentos e um reais e quinze centavos).
“7ª Emissão”:	Sétima emissão de cotas do Fundo, em série única, que compreende o montante de até 3.678.587 (três milhões, seiscentas e setenta e oito mil e quinhentos e oitenta e sete) Cotas, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais, e mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas.
“ABL”:	Área Bruta Locável.
“Administrador”:	INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31.

“<u>ANBIMA</u>”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“<u>Anúncio de Encerramento</u>”:	Anúncio de encerramento da Oferta, que será publicado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400/03.
“<u>Anúncio de Início</u>”:	Anúncio de início da Oferta, que será publicado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03.
“<u>Apresentações para Potenciais Investidores</u>”:	Após a divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores poderão realizar apresentações acerca do Fundo e da Oferta para os potenciais Investidores.
“<u>Assembleia Geral de Cotistas</u>”:	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Sumário do Fundo” na página 51 deste Prospecto.
“<u>Athenas</u>”:	Imóvel que é parte do portfólio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
“<u>Ativos Imobiliários</u>”:	O Fundo tem por objetivo o investimento em imóveis, que pode ocorrer: (a) diretamente, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (b) indiretamente, por meio da aquisição de: (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP), ou cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis; (iii) demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
“<u>Ativos de Liquidez</u>”:	Visando a composição das Reservas de Despesas Ordinárias e das Reservas de Despesas Extraordinárias, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento referenciados em DI (“Fundos Investidos”) ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário de liquidez compatível para atender às necessidades e despesas ordinárias do Fundo e em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.
“<u>Auditor Independente</u>”:	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, Torre Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20.

<u>“Bela Paulista”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“B3”</u> :	B3 - Bolsa, Brasil, Balcão.
<u>“Botafogo Trade Center”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Boulevard Corporate Tower”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Buenos Aires Corporate”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Centro de Distribuição Bandeirantes”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Centro de Distribuição Cabreúva”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Centro de Distribuição Santa Cruz”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Centro de Distribuição Itaquaquecetuba”</u> :	Imóvel, que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Centro de Distribuição Louveira”</u> :	Imóvel, que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Centro de Distribuição Mogi das Cruzes”</u> :	Imóvel, que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Centro de Distribuição Pouso Alegre”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.

“<u>Código ANBIMA</u>”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“<u>Condomínio Logístico Global Jundiá</u>”:	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
“<u>Condomínio São Luiz</u>”:	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
“<u>Contrato de Distribuição</u>”:	“Contrato de Distribuição de Cotas da Sétima Emissão do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 19 de outubro de 2020, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado.
“<u>Contrato de Formador de Mercado</u>”:	“Contrato de Prestação de Serviços de Formação de Mercado do KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, celebrado em 10 de junho de 2020, entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Formador de Mercado.
“<u>Coordenador Contratado</u>”:	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/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
“<u>Coordenador Líder</u>”:	ITAÚ UNIBANCO S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
“<u>Coordenadores</u>”:	O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, quando referidos em conjunto.
“<u>Cotas</u>”:	As cotas da 7ª Emissão do Fundo, nominativo-escriturais, em série única, que serão objeto da Oferta.
“<u>Cotas Adicionais</u>”:	São as Cotas que representam até 20% das Cotas da Oferta, ou seja, em até 735.717 (setecentas e trinta e cinco mil e setecentos e dezessete) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 115.021.995,78 (cento e quinze milhões, vinte e um mil, novecentos e noventa e cinco reais e setenta e oito centavos), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério exclusivo do Administrador do Fundo, a partir do início da distribuição das Cotas, conforme faculdade prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
“<u>Cotistas</u>”:	Os Investidores que vierem a adquirir as cotas do Fundo.
“<u>Custodiante</u>”:	ITAÚ UNIBANCO S.A., acima qualificado.
“<u>Custo Unitário de Distribuição</u>”:	O custo total de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) do Valor da Cota Atualizado por Cota subscrita, correspondente, na Data de Emissão, a R\$ 2,03 (dois reais e três centavos) por Cota.

	O Custo Unitário de Distribuição consiste no custo incorrido na distribuição das Cotas objeto da presente Oferta, o qual inclui o comissionamento a ser pago aos Coordenadores, custos com a divulgação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, custo do registro da Oferta na CVM, entre outros. O Custo Unitário de Distribuição será debitado na conta corrente do investidor ou recebido via TED, no momento da liquidação financeira, e será entregue aos Coordenadores através do sistema de liquidação da B3. Para maiores informações sobre os custos de distribuição, vide o item “Custos de Distribuição”, da Seção “Características da Oferta, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos”, na página 35 deste Prospecto.																				
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.																				
“Data de Emissão”:	É a data da primeira integralização de Cotas da 7ª Emissão.																				
“Redução na Taxa de Administração”	É a redução na Taxa de Administração em função do volume captado nas próximas emissões de cotas do Fundo, conforme tabela abaixo, até o limite de uma redução de 0,17% (dezessete centésimos por cento). <table border="1"> <thead> <tr> <th>Montante captado pelo Fundo nas próximas emissões, contados a partir da presente data:</th><th>Taxa de Administração Reduzida</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$ 100.000.000,00</td><td>1,23%</td></tr> <tr> <td>R\$ 200.000.000,00</td><td>1,21%</td></tr> <tr> <td>R\$ 300.000.000,00</td><td>1,19%</td></tr> <tr> <td>R\$ 400.000.000,00</td><td>1,17%</td></tr> <tr> <td>R\$ 500.000.000,00</td><td>1,15%</td></tr> <tr> <td>R\$ 600.000.000,00</td><td>1,13%</td></tr> <tr> <td>R\$ 700.000.000,00</td><td>1,11%</td></tr> <tr> <td>R\$ 800.000.000,00</td><td>1,09%</td></tr> <tr> <td>A partir de R\$ 900.000.000,00</td><td>1,08%</td></tr> </tbody> </table>	Montante captado pelo Fundo nas próximas emissões, contados a partir da presente data:	Taxa de Administração Reduzida	R\$ 100.000.000,00	1,23%	R\$ 200.000.000,00	1,21%	R\$ 300.000.000,00	1,19%	R\$ 400.000.000,00	1,17%	R\$ 500.000.000,00	1,15%	R\$ 600.000.000,00	1,13%	R\$ 700.000.000,00	1,11%	R\$ 800.000.000,00	1,09%	A partir de R\$ 900.000.000,00	1,08%
Montante captado pelo Fundo nas próximas emissões, contados a partir da presente data:	Taxa de Administração Reduzida																				
R\$ 100.000.000,00	1,23%																				
R\$ 200.000.000,00	1,21%																				
R\$ 300.000.000,00	1,19%																				
R\$ 400.000.000,00	1,17%																				
R\$ 500.000.000,00	1,15%																				
R\$ 600.000.000,00	1,13%																				
R\$ 700.000.000,00	1,11%																				
R\$ 800.000.000,00	1,09%																				
A partir de R\$ 900.000.000,00	1,08%																				
“Despesas Extraordinárias”:	Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, as quais são exemplificativamente, e não se limitando, descritas abaixo: a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;																				

	e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e h) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos ativos imobiliários.
“Dia Útil”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional ou dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na praça em que o Custodiante é sediado ou em âmbito nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam dia útil, conforme definição no Regulamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia útil imediatamente seguinte.
“Diogo Moreira”:	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
“Encargos do Fundo”:	São os custos e despesas descritos na Cláusula Décima do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Sumário do Fundo” na página 61 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo.
“Escrutador de Cotas” ou “Itaú Corretora”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., acima qualificada.
“Formador de Mercado”:	BANCO FATOR, com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017 - 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06.
“Fundo”:	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
“Gestor”:	KINEA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.187/0001-44, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007, ou outro que venha a substituí-lo.
“Imóveis”:	Os imóveis que fazem parte do portfolio de ativos do Fundo, quais sejam: Athenas, Bela Paulista, Botafogo Trade Center, Boulevard Corporate Tower, Buenos Aires Corporate, Centro de Distribuição Mogi das Cruzes, Centro de Distribuição Pouso Alegre, Condomínio Logístico Global Jundiaí, Joaquim Floriano, Jundiaí Industrial Park, Lagoa Corporate, Madison, PIB Sumaré, Centro de Distribuição Bandeirantes, Centro de Distribuição Cabreúva, Centro de Distribuição Itaquaquecetuba, Centro de Distribuição Santa Cruz Condomínio São Luiz e Diogo Moreira, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.

<u>“Intrag”</u> :	INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u> :	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”</u> :	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 478/09”</u> :	Instrução da CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 541/13”</u> :	Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 571/15”</u> :	Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, conforme alterada.
<u>“Investidores”</u> :	São os investidores pessoas físicas ou jurídicas e fundos de investimento brasileiros que venham a adquirir as Cotas objeto da Oferta.
<u>“Itaú”</u> :	ITAÚ UNIBANCO S.A. , com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, São Paulo - SP, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04.
<u>“Joaquim Floriano”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Jundiaí Industrial Park”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Kinea”</u> :	KINEA INVESTIMENTOS LTDA. , com sede na Rua Minas de Prata, nº 30 - 4º andar, CNPJ nº 08.604.187/0001-44.
<u>“Lagoa Corporate”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u> :	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Madison”</u> :	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
<u>“Pessoas Vinculadas”</u> :	Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o

	segundo grau; (b) controladores ou administradores dos Coordenadores; (c) empregados, operadores e demais prepostos dos Coordenadores da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores; (e) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas aos Coordenadores da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
“<u>PIB Sumaré</u>”:	Imóvel que é parte do portfolio de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.
“<u>Política de Investimentos</u>”:	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula Quarta e subitens do Regulamento e no item “Política de Investimento do Fundo” na página 57 deste Prospecto.
“<u>Prazo de Distribuição</u>”:	Prazo de até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início para que os Coordenadores distribuam as Cotas, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.
“<u>Regulamento</u>”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi registrado em 24 de maio de 2010, sob o nº 1085411 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e alterado pela última vez em 10 de abril maio de 2017 e registrado em 11 de abril maio de 2017 sob o nº 1296234, e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo II.
“<u>Reserva de Despesas Extraordinárias</u>”:	Visando o pagamento das Despesas Extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador poderá reter até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.
“<u>Taxa de Administração</u>”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 119 deste Prospecto.

<u>“Taxa DI”:</u>	Significa a taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, denominada “Taxa DI Over Extragrupo” expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
<u>“Valor da Cota”:</u>	O valor unitário da Cota de R\$ 156,34 (cento e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos), estimado com base no último Dia Útil do mês anterior ao da divulgação do Anúncio de Início, que foi calculado na forma prevista no item 8.4.2. do Regulamento, a partir do seu valor contábil, o qual foi obtido pela média do valor das operações de compra e venda no mercado secundário das cotas já existentes do Fundo.
<u>“Valor da Cota Atualizado”:</u>	O Valor da Cota será atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.
<u>“Valor Patrimonial da Cota”</u>	É o valor da Cota apurado com base na divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número total de Cotas emitidas e integralizadas. O Valor Patrimonial da Cota do Fundo não se confunde com o Valor da Cota Atualizado referido nesta 7ª Emissão.
<u>“Volume Mínimo de Investimento”:</u>	Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando o montante de R\$ 15.634,00 (quinze mil e seiscentos e trinta e quatro reais), na Data de Emissão. No entanto, tendo em vista que os Investidores arcarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento mínimo no Fundo será de R\$ 15.837,00 (quinze mil, oitocentos e trinta e sete reais) na Data de Emissão.
<u>“Volume Máximo de Investimento”:</u>	Cada Investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 1.280.000 (um milhão e duzentas e oitenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 200.115.200,00 (duzentos milhões, cento e quinze mil e duzentos reais), na Data de Emissão. No entanto, tendo em vista que os Investidores arcarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento máximo no Fundo será de R\$ 202.713.600,00 (duzentos e dois milhões, setecentos e treze mil e seiscentos reais), na Data de Emissão.

<u>“Volume Mínimo da Oferta”:</u>	O volume mínimo da Oferta será de R\$15.634.000,00 (quinze milhões e seiscentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão, representado por 100.000 (cem mil) Cotas. No entanto, tendo em vista que os Investidores arcarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento mínimo no Fundo será de R\$ 15.837,00 (quinze mil, oitocentos e trinta e sete reais), na Data de Emissão.
<u>“Volume Total da Oferta”:</u>	O volume total da Oferta será de R\$ 575.110.291,58 (quinhentos e setenta e cinco milhões, cento e dez mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos), na Data de Emissão, representado por 3.678.587 (três milhões, seiscentas e setenta e oito mil e quinhentos e oitenta e sete) Cotas, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

- Resumo das características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

Resumo das Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento.

Administrador	É a Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenador Líder	É o Itaú Unibanco S.A.
Coordenador Contratado	É a Itaú Corretora de Valores S.A.
Gestor	É a Kinea Investimentos Ltda.
Banco Custodiante	É o Itaú Unibanco S.A.
Escriturador de cotas	É a Itaú Corretora de Valores S.A.
Valor da Cota	R\$ 156,34 (cento e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos), estimado com base no valor contábil da cota no último Dia Útil do mês anterior ao da divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que as Cotas que forem subscritas após a Data de Emissão, serão integralizadas de acordo com o Valor da Cota Atualizado, que corresponde ao Valor da Cota atualizado conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.
Valor Total da Oferta	Até 3.678.587 (três milhões, seiscentas e setenta e oito mil e quinhentos e oitenta e sete) Cotas, totalizando o montante de R\$ 575.110.291,58 (quinhentos e setenta e cinco milhões, cento e dez mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos), na Data de Emissão, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.
Volume Mínimo da Oferta	100.000 (cem mil) Cotas, totalizando o montante de R\$15.634.000,00 (quinze milhões e seiscentos e trinta e quatro mil reais), na Data de Emissão.
Divisão em séries	A 7ª Emissão será realizada em série única.
Montante Mínimo de Investimento	Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando o montante de 15.634,00 (quinze mil e seiscentos e trinta e quatro reais), na Data de Emissão. No entanto, tendo em vista que os investidores arcarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento mínimo no Fundo será de R\$ 15.837,00 (quinze mil, oitocentos e trinta e sete reais), na Data de Emissão.
Montante Máximo de Investimento	Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 1.280.000 (um milhão e duzentas e oitenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 200.115.200,00 (duzentos milhões, cento e quinze mil e duzentos reais), na Data de Emissão. No entanto,

	tendo em vista que os investidores arcarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento máximo no Fundo será de R\$ 202.713.600,00 (duzentos e dois milhões, setecentos e treze mil e seiscentos reais), na Data de Emissão.
Cotas Adicionais	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, 735.717 (setecentas e trinta e cinco mil e setecentos e dezessete) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 115.021.995,78 (cento e quinze milhões, vinte e um mil, novecentos e noventa e cinco reais e setenta e oito centavos), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério exclusivo do Administrador do Fundo, a partir do início da distribuição, conforme faculdade prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Aquisição de Ativos Imobiliários durante o Prazo de Distribuição	O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez com os recursos já disponíveis em caixa, captados em emissões anteriores e na 7ª emissão, durante o Prazo de Distribuição da 7ª Emissão, após a captação de montante de recursos equivalente ao Volume Mínimo da Oferta, desconsiderando as cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03. Para maiores informações sobre tais condicionantes, vide item “Procedimentos da Distribuição” da Seção “Características da Oferta, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos” na página 43 deste Prospecto.
Público Alvo	O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de pessoas físicas, jurídicas, entidades de previdência complementar, e fundos de investimento, brasileiras, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Não obstante, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucional, Corporate, Private, Personnalité, Uniclass e Agencias do Itaú Unibanco, ou investidores institucionais, especificamente fundos de investimento, fundações e seguradoras, que possuam relacionamento comercial com sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) e clubes de investimentos, sendo permitida a colocação para pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores dos Coordenadores da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos dos Coordenadores da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores da

	Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas aos Coordenadores da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“<u>Pessoas Vinculadas</u>” e “<u>Investidores</u>”, respectivamente). Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. Não será cobrada taxa de saída dos Cotistas do Fundo.
Inadequação da Oferta a Investidores	O investimento em cotas do Fundo não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 91 a 101 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em cotas, antes da tomada de decisão de investimento.
Características das Cotas	As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, a serem pagos na forma do Regulamento. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo e desde que o Fundo tenha caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	As cotas objeto de novas emissões (incluindo as Cotas da 7ª Emissão) assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às cotas já existentes. Todos os Investidores no âmbito da 7ª Emissão terão direito ao recebimento integral dos rendimentos do período, independentemente da data em que tal Cotista tenha integralizado as Cotas objeto da presente 7ª Emissão do Fundo. Cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo. No entanto, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto se as pessoas mencionadas acima forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.
Assembleia Geral de Cotistas	O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência. Cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas, observado o previsto no Regulamento.
Quóruns de deliberação e matérias de competência da Assembleia Geral de Cotistas	Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição do Administrador; (d) escolha do substituto do Administrador; (e) emissão de novas Cotas; (f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (g) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista no Regulamento; (h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas; (j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas; (k) alteração da Taxa de Administração; (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08; e (m) alteração do prazo de duração do Fundo.

	A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do previsto no Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “d”, “f”, “g”, “i”, “k” e “l” acima, que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas considerar-se-á não instalada na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia. Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.
Aprovação da Oferta	A presente Oferta foi deliberada e autorizada pelos cotistas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 11 de março de 2020.
Regime de Colocação	Melhores Esforços.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3; e (ii) registradas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado pela B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO JÁ REALIZADAS

- Principais Características da 1ª Emissão
- Principais Características da 2ª Emissão
- Principais Características da 3ª Emissão
- Principais Características da 4ª Emissão
- Principais Características da 5ª Emissão
- Principais Características da 6ª Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO JÁ REALIZADAS

Principais Características da 1ª Emissão

A 1ª Emissão foi aprovada através do Termo de Constituição do Fundo, que aprovou o Regulamento, datado e registrado em 24 de maio de 2010, perante o 9º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1085411, conforme alterado em 7 de junho de 2010 e em 14 de julho de 2010 e registrado em 8 de junho de 2010 e em 14 de julho de 2010 sob os nº 1086736, e nº 1090248, respectivamente.

O Itaú, na qualidade de coordenador líder da distribuição, e a Itaú Corretora, na qualidade de coordenador contratado, foram contratados para prestar os serviços de distribuição das cotas da 1ª Emissão do Fundo.

Em 11 de agosto de 2010, data de início da distribuição da 1ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 350.000 (trezentas e cinquenta mil) cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, na data da primeira integralização de cotas, sendo que cada investidor deveria subscrever, no âmbito da oferta, a quantidade mínima de 30 (trinta) cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). A oferta tinha um valor mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o qual, se não atingido, implicaria no cancelamento da oferta. Todos os valores mencionados neste item se referem aos valores na data de emissão das cotas da 1ª emissão, a qual correspondia à data da primeira integralização de cotas.

Em 20 de outubro de 2010, data de encerramento da oferta da 1ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas: 258.979 (duzentas e cinquenta e oito mil, novecentas e setenta e nove) cotas, atingindo o montante total de R\$ 260.469.910,00 (duzentos e sessenta milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, novecentos e dez reais), na data da primeira integralização de cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Conforme os dados disponibilizados no anúncio de encerramento da 1ª Emissão, as cotas foram subscritas por pessoas físicas e jurídicas, bem como por pessoas vinculadas, sendo que 246.841 (duzentas e quarenta e seis mil, oitocentas e quarenta e uma) cotas foram subscritas por 2.515 (dois mil quinhentos e quinze) subscritores pessoas físicas, e 2.041 (duas mil e quarenta e uma) cotas foram subscritas por 6 (seis) subscritores pessoas jurídicas, e, ainda, 10.097 (dez mil e noventa e sete) cotas foram subscritas por 151 (cento e cinquenta e uma) investidores pessoas vinculadas, totalizando a colocação de 258.979 (duzentas e cinquenta e oito mil, novecentas e setenta e nove) cotas para 2.672 (dois mil, seiscentos e setenta e dois) subscritores.

As cotas do Fundo foram admitidas, exclusivamente, à negociação em mercado secundário, em bolsa de valores administrado pela B3, tendo recebido o código KNRI11.

Principais Características da 2ª Emissão

A 2ª Emissão foi aprovada pelos cotistas do Fundo, através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de maio de 2011.

O Itaú, na qualidade de coordenador líder da distribuição, e a Itaú Corretora, na qualidade de coordenador contratado, foram contratados para prestar os serviços de distribuição das cotas da 2ª Emissão do Fundo.

No âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 133.500 (cento e trinta e três mil e quinhentas) cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 1.126,08 (um mil, cento e vinte e seis reais e oito centavos) cada, na data da primeira integralização de cotas, sendo que cada investidor deveria subscrever, no âmbito da respectiva oferta, a quantidade mínima de 27 (vinte e sete) cotas, totalizando o montante de R\$ 30.404,16 (trinta mil, quatrocentos e quatro reais e dezesseis centavos), acrescido, ainda, dos custos de distribuição da oferta, representados pelos custos unitários de distribuição, que perfariam um volume total de investimento mínimo no Fundo, no valor de R\$ 30.920,94 (trinta mil, novecentos e vinte reais e noventa e quatro centavos). A oferta tinha um valor mínimo, representado por 1.000 (mil) cotas, o qual, se não atingido, implicaria no cancelamento da oferta. Todos os valores mencionados neste item se referem aos valores na data de emissão das cotas da 2ª Emissão, a qual correspondia à data da primeira integralização de cotas.

Em 14 de julho de 2011, data de encerramento da oferta da 2ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas: 179.466 (cento e setenta e nove mil, quatrocentas e sessenta e seis) cotas, atingindo o montante total de R\$ 202.548.081,65 (duzentos e dois milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, oitenta e um reais e sessenta e cinco centavos), na data da primeira integralização de cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Conforme os dados disponibilizados no anúncio de encerramento da 2ª Emissão, as cotas foram subscritas por pessoas físicas e jurídicas, bem como por pessoas vinculadas, sendo que 169.654 (cento e sessenta e nove mil, seiscentas e cinquenta e quatro) cotas foram subscritas por 1.639 (um mil, seiscentos e trinta e nove) subscritores pessoas físicas, 203 (duzentas e três) cotas foram subscritas por 1 (um) subscritor pessoa jurídica, e, ainda, 9.609 (nove mil, seiscentos e nove) cotas foram subscritas por 71 (setenta e um) investidores pessoas vinculadas, totalizando a colocação de 179.466 (cento e setenta e nove mil, quatrocentas e sessenta e seis) cotas para 1.711 (um mil, setecentos e onze) subscritores.

Principais Características da 3ª Emissão

A 3ª Emissão foi aprovada pelos cotistas do Fundo, através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de outubro de 2011.

O Itaú, na qualidade de coordenador líder da distribuição, e a Itaú Corretora, na qualidade de coordenador contratado, foram contratados para prestar os serviços de distribuição das cotas da 3ª Emissão do Fundo.

No âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 3ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 333.755 (trezentas e trinta e três mil, setecentas e cinquenta e cinco) cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 1.224,00 (mil, duzentos e vinte e quatro reais) cada, na data da primeira integralização de cotas, sendo que cada investidor deveria subscrever, no âmbito da respectiva oferta, a quantidade mínima de 27 (vinte e sete) cotas, totalizando o montante de R\$ 33.048,00 (trinta e três mil e quarenta e oito reais), acrescido, ainda, dos custos de distribuição da oferta, representados pelos custos unitários de distribuição, que perfariam um volume total de investimento mínimo no Fundo, no valor de R\$ 33.609,87 (trinta e três mil, seiscentos e nove reais e oitenta e sete centavos). A oferta tinha um valor mínimo, representado por 1.000 (mil) cotas, o qual, se não atingido, implicaria no cancelamento da oferta. Todos os valores mencionados neste item se referem aos valores na data de emissão das cotas da 3ª Emissão, a qual correspondia à data da primeira integralização de cotas.

Em 02 de fevereiro de 2012, data de encerramento da oferta da 3ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas: 333.755 (trezentas e trinta e três mil, setecentas e cinquenta e cinco) cotas, atingindo o montante total de R\$ 409.833.722,51 (quatrocentos e nove milhões, oitocentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos), na data da primeira integralização de cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Conforme os dados disponibilizados no anúncio de encerramento da 3ª Emissão, as cotas foram subscritas por pessoas físicas e jurídicas, bem como por pessoas vinculadas, sendo que 328.058 (trezentas e vinte e oito mil e cinquenta e oito) cotas foram subscritas por 3.118 (três mil, cento e dezoito) subscritores pessoas físicas, 97 (noventa e sete) cotas foram subscritas por 1 (um) subscritor pessoa jurídica, e, ainda, 5.600 (cinco mil e seiscentas) cotas foram subscritas por 79 (setenta e nove) investidores pessoas vinculadas, totalizando a colocação de 333.755 (trezentas e trinta e três mil, setecentas e cinquenta e cinco) cotas para 3.198 (três mil, cento e noventa e oito) subscritores.

Principais Características da 4ª Emissão

A 4ª Emissão foi aprovada pelos cotistas do Fundo, através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de outubro de 2012.

O Itaú, na qualidade de coordenador líder da distribuição, e a Itaú Corretora, na qualidade de coordenador contratado, foram contratados para prestar os serviços de distribuição das cotas da 4ª Emissão do Fundo.

No âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 4ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 607.500 (seiscentas e sete mil e quinhentas) cotas, emitidas em 3 (três) séries, em classe única, com valor unitário de R\$ 1.632,88 (mil, seiscentos e trinta e dois reais e oitenta e oito centavos) cada, na data da primeira integralização de cotas, sendo que cada investidor deveria subscrever, no âmbito da respectiva oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando o montante de R\$ 16.328,80 (dezesseis mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta centavos), acrescido, ainda, dos custos de distribuição da oferta, representados pelos custos unitários de distribuição, que perfariam um volume total de investimento mínimo no Fundo, no valor de R\$ 16.606,40 (dezesseis mil, seiscentos e seis reais e quarenta centavos). A oferta tinha um valor mínimo, representado por 10.000 (dez mil) cotas, o qual, se não atingido, implicaria no cancelamento da oferta. Todos os valores mencionados neste item se referem aos valores na data de emissão das cotas da 4ª Emissão, a qual correspondia à data da primeira integralização de cotas.

Em 01 de abril de 2013, data de encerramento da oferta da 4ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas: 607.500 (seiscentas e sete mil e quinhentas) cotas, atingindo o montante total de R\$ 992.819.952,56 (novecentos e noventa e dois milhões, oitocentos e dezenove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e seis centavos), na data da primeira integralização de cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Conforme os dados disponibilizados no anúncio de encerramento da 4ª Emissão, as cotas foram subscritas por pessoas físicas e jurídicas, bem como por pessoas vinculadas, sendo que 592.596 (quinhentas e noventa e duas mil, quinhentas e noventa e seis) cotas foram subscritas por 6.100 (seis mil e cem) subscritores pessoas físicas, 307 (trezentas e sete) cotas foram subscritas por 1 (um) subscritor pessoa jurídica, e, ainda, 14.597 (catorze mil, quinhentas e noventa e sete) cotas foram subscritas por 199 (cento e noventa e nove) investidores pessoas vinculadas, totalizando a colocação de 607.500 (seiscentas e sete mil e quinhentas) cotas para 6.300 (seis mil e trezentos) subscritores.

Principais Características da 5ª Emissão

A 5ª Emissão foi aprovada pelos cotistas do Fundo, por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de março de 2017.

O Itaú, na qualidade de coordenador líder da distribuição, e a Itaú Corretora, na qualidade de coordenador contratado, foram contratados para prestar os serviços de distribuição das cotas da 5ª Emissão do Fundo.

No âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 5ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 1.382.935 (um milhão, trezentas e oitenta e duas mil, novecentas e trinta e cinco) cotas, emitidas em uma única série, em classe única, com valor unitário de R\$ 144,65 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) cada, na data da primeira integralização de cotas, sendo que cada investidor deveria subscrever, no âmbito da respectiva oferta, a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando o montante de R\$ 14.465,00 (quatorze mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais), acrescido, ainda, dos custos de distribuição da oferta, representados pelos custos unitários de distribuição, que perfariam um volume total de investimento mínimo no Fundo, no valor de R\$ 14.653,05 (quatorze mil, seiscentos e cinquenta e três reais e cinco centavos). A oferta tinha um valor mínimo, representado por 30.000 (trinta mil) cotas, o qual, se não atingido, implicaria no cancelamento da oferta. Todos os valores mencionados neste item se referem aos valores na data de emissão das cotas da 5ª Emissão, a qual correspondia à data da primeira integralização de cotas.

Em 31 de agosto de 2017, data de encerramento da oferta da 5ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas: 1.727.207 (um milhão, setecentas e vinte e sete, duzentas e sete) cotas, atingindo o montante total de R\$ 249.545.039,89 (duzentos e quarenta e nove milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, trinta e nove reais e oitenta e nove centavos), na data da primeira integralização de cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Principais Características da 6ª Emissão

A 6ª Emissão foi aprovada pelos cotistas do Fundo, por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de novembro de 2018.

O Itaú, na qualidade de coordenador líder da distribuição, e a Itaú Corretora, na qualidade de coordenador contratado, foram contratados para prestar os serviços de distribuição das cotas da 6ª Emissão do Fundo.

No âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 6ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 8.076.595 (oito milhões, setenta e seis mil, quinhentos e noventa e cinco) cotas, emitidas em até 03 (três) séries, em classe única, com valor unitário de R\$ 144,17 (cento e quarenta e quatro reais e dezessete) cada, na data da primeira integralização de cotas, sendo que cada investidor deveria subscrever, no âmbito da respectiva oferta, a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando o montante de R\$ 14.417,00 (quatorze mil, quatrocentos e dezessete reais), acrescido, ainda, dos custos de distribuição da oferta, representados pelos custos unitários de distribuição, que perfariam um volume total de

investimento mínimo no Fundo, no valor de R\$ 14.604,42 (quatorze mil, seiscentos e quatro reais e quarenta e dois centavos). A oferta tinha um valor mínimo, representado por 69.000 (sessenta e nove mil) cotas, o qual, se não atingido, implicaria no cancelamento da oferta. Todos os valores mencionados neste item se referem aos valores na data de emissão das cotas da 6ª Emissão, a qual correspondia à data da primeira integralização de cotas.

Em 28 de junho de 2019, data de encerramento da oferta da 6ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas: 8.076.595 (oito milhões, setenta e seis mil, quinhentos e noventa e cinco) cotas, atingindo o montante total de R\$ 1.164.402.701,15 (um bilhão, cento e sessenta e quatro milhões, quatrocentos e dois mil, setecentos e um reais e quinze centavos), na data da primeira integralização de cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA, DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- Características Básicas da Oferta e Custos de Distribuição da 7ª Emissão
- O Pagamento destes Custos será de Responsabilidade de cada Cotista
- Quantidade e Valor das Cotas da 7ª Emissão
- Cotas Adicionais
- Negociação das Cotas da 7ª Emissão
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Público Alvo da 7ª Emissão
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Publicidade e Divulgação de Informações da 7ª Emissão
- Órgão Deliberativo da Oferta
- Regime de Colocação da 7ª Emissão
- Plano da Oferta
- Cronograma Estimativo da 7ª Emissão
- Condições do Contrato de Distribuição da 7ª Emissão
- Procedimentos da Distribuição da 7ª Emissão
- Demonstrativos dos Custos da Distribuição da 7ª Emissão
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Destinação dos Recursos da 7ª Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA, DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A presente Oferta se restringe exclusivamente a distribuição das Cotas emitidas no âmbito da 7ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

Características Básicas da Oferta e Custos de Distribuição da 7ª Emissão

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)*	(%) em Relação ao Valor Total da Oferta	Custo Unitário por Cota da 7ª Emissão (R\$)*	(%) em Relação ao Custo Unitário por Cota da 7ª Emissão
Comissões Distribuição	5.749.999,34	1%	1,56	1%
Advogados	90.000,00	0,015%	0,02	0,015%
Taxa CVM	R\$ 317.314,36	0,055%	0,05	0,055%
Taxa de Registro na ANBIMA	6.816,00	0,0011%	0,08	0,0011%
Taxa de Distribuição na B3	R\$ 334.317,41	0,058%	0,09	0,058%
Outras Despesas	976.552,03**	0,171%	0,23	0,171%
Total****	7.474.999,14	1,30%	2,03***	1,30%

(*) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta de R\$575.110.291,58 (quinhentos e setenta e cinco milhões, cento e dez mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos). Os custos da distribuição primária das Cotas da 7ª Emissão serão pagos pelo Fundo com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores do Custo Unitário de Distribuição das Cotas, quando da subscrição e integralização de Cotas da 7ª Emissão.

(**) As outras despesas incluem, entre outras despesas, a elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da 7ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.

(***) O Custo Unitário de Distribuição da presente 7ª Emissão será somado ao Valor da Cota, e não dele subtraído. Os atuais cotistas do Fundo e o Fundo não arcarão pelo pagamento do Custo Unitário de Distribuição. O Custo Unitário de Distribuição será pago pelos subscritores das Cotas objeto desta Oferta, o qual será adicionado ao Valor da Cota Atualizado, a ser pago na data da integralização das Cotas.

(****) Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas da 7ª Emissão, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a adquirir Cotas da 7ª Emissão, do Custo Unitário de Distribuição, serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo as instituições participantes da Oferta terem de arcar com as despesas que tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Cotas da 7ª Emissão serão arcadas pelo Fundo.

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas da 7ª Emissão mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada corretora, cabendo ao investidor interessado verificar a taxa aplicável.

O pagamento destes Custos será de Responsabilidade de cada Cotista

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM quando da solicitação do registro automático da presente Oferta, na forma do Artigo 10, § 2º da Instrução CVM nº 472/08.

Quantidade e Valor das Cotas da 7ª Emissão

A presente Emissão, destinada à aquisição de Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, é composta de até 3.678.587 (três milhões, seiscentas e setenta e oito mil e quinhentos e oitenta e sete) Cotas, com valor unitário de 156,34 (cento e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos), estimado com base no valor contábil da cota no último Dia Útil do mês anterior ao da divulgação do Anúncio de Início, perfazendo o montante total de até R\$ 575.110.291,58 (quinhentos e setenta e cinco milhões, cento e dez mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos), na Data de Emissão, podendo ser encerrada pelo Administrador caso se verifique a subscrição e integralização da quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, totalizando R\$15.634.000,00 (quinze milhões e seiscentos e trinta e quatro mil reais).

O Valor das Cotas, para fins de subscrição, foi calculado com base no valor contábil das Cotas, tendo como data-base o último dia útil do mês anterior ao mês da publicação do anúncio de início da Oferta.

O Valor da Cota será atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

No entanto, o Valor Patrimonial das Cotas do Fundo será calculado diariamente, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do Fundo, apurado conforme o disposto na Instrução CVM nº 472/08, pela quantidade de cotas emitidas e integralizadas.

Cotas Adicionais

O Volume Total da Oferta, a partir do início da emissão das Cotas, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 735.717 (setecentas e trinta e cinco mil e setecentos e dezessete) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 115.021.995,78 (cento e quinze milhões, vinte e um mil, novecentos e noventa e cinco reais e setenta e oito centavos), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.

As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Após o encerramento da Oferta, o Administrador cancelará as cotas não distribuídas, caso existentes.

O prazo da distribuição das Cotas da 7ª Emissão será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início.

Pela integralização de cada Cota, os subscritores desta Oferta pagarão o Valor da Cota Atualizado.

A quantidade mínima a ser integralizada por cada um dos Cotistas é de 100 (cem) Cotas, totalizando o montante de R\$ 15.634,00 (quinze mil e seiscentos e trinta e quatro reais), na Data de Emissão. No entanto, tendo em vista que os Investidores arcarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento mínimo no Fundo será de R\$ 15.837,00 (quinze mil, oitocentos e trinta e sete reais), na Data da Emissão.

A quantidade máxima a ser integralizada por cada um dos Cotistas é de 1.280.000 (um milhão e duzentas e oitenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 200.115.200,00 (duzentos milhões, cento e quinze mil e duzentos reais), na Data de Emissão. No entanto, tendo em vista que os investidores arcarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento máximo no Fundo será de R\$ 202.713.600,00 (duzentos e dois milhões, setecentos e treze mil e seiscentos reais), na Data de Emissão.

A Oferta de Cotas será encerrada pelos Coordenadores, quando se verificar a subscrição da totalidade das Cotas, no Volume Total da Oferta acrescido das Cotas Adicionais, podendo ser encerrada, a qualquer momento, antes do término do Prazo de Distribuição, a critério único e exclusivo do Coordenador Líder, caso se verifique a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Na hipótese de até o final do Prazo de Distribuição terem sido subscritas e integralizadas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, atingindo o Volume Total da Oferta acrescido das Cotas Adicionais, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será publicado. No entanto, caso tenham sido subscritas e integralizadas Cotas em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta acrescido das Cotas Adicionais, o Coordenador Líder poderá, a seu único e exclusivo critério, (i) encerrar a Oferta; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Distribuição para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada após a colocação total ou parcial das Cotas do Fundo remanescentes, no término do Prazo de Distribuição, caso aplicável, o que ocorrer primeiro.

Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso, ao término da distribuição pública das Cotas, seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas.

Neste caso, será devolvido as Pessoas Vinculadas que tiverem suas ordens de investimento canceladas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de comunicação de cancelamento pelo Coordenador Líder, (i) os recursos financeiros aplicados, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 7ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição da Cota objeto de cancelamento, sem qualquer remuneração/acrécimo.

A totalidade das Cotas adquiridas por Pessoas Vinculadas ficarão bloqueadas para negociação até o encerramento da distribuição, momento no qual será verificado se houve ou não excesso de demanda e se haverá, portanto, a necessidade de devolução dos valores desembolsados por tais Pessoas Vinculadas.

Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Boletim de Subscrição.

Caso no término do Prazo de Distribuição, caso aplicável, não tenha sido atingido o Volume Total da Oferta, as Cotas não colocadas serão canceladas.

A primeira liquidação financeira da Oferta será realizada em data a ser informada no Anúncio de Início, sendo certo que somente haverá liquidação financeira de Cotas caso haja comprometimento firme de captação do Volume Mínimo da Oferta.

Caso no término do Prazo de Distribuição não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Tendo em vista que o Fundo ainda possui em caixa recursos captados nas emissões anteriores, o Administrador ou o Gestor poderão realizar novas aquisições de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez no decurso do Prazo de Distribuição.

Adicionalmente, vale mencionar que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários e /ou Ativos de Liquidez com os recursos já disponíveis em caixa captados em emissões anteriores e na 7ª Emissão, durante o Prazo de Distribuição da 7ª Emissão, após a captação de montante de recursos equivalente ao Volume Mínimo da Oferta desconsiderando as cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de Melhores Esforços, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o investidor poderá condicionar sua adesão à Oferta, a que haja a distribuição:

(a) da totalidade das Cotas objeto da Oferta; ou

(b) o equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, que por sua vez não poderá ser inferior ao Volume Mínimo de Investimento de 100 (cem) Cotas por investidor.

Caso qualquer investidor venha a condicionar a subscrição das Cotas na forma prevista nos subitens “a” e “b”, acima, a totalidade das Cotas adquiridas por tal investidor ficarão bloqueadas para negociação até a captação do Volume Total da Oferta ou até o término do Prazo de Distribuição, momento no qual será verificada a quantidade total de Cotas efetivamente distribuída no âmbito da Oferta, o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de distribuição parcial, os Investidores que tiverem condicionado sua permanência na Oferta na forma prevista (i) no subitem “a”, terão a totalidade de suas Cotas resgatadas e canceladas; e (ii) no subitem “b”, acima, terão parcela de suas Cotas resgatadas e canceladas. Em ambas as hipóteses, os Investidores receberão, em até 5 (cinco) Dias Úteis, (i) os recursos financeiros aplicados, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 7ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição da Cota objeto de cancelamento, sem qualquer remuneração/acréscimo.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura física ou eletrônica do Boletim de Subscrição e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito e conterá também o recibo de pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

Todas as Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, mediante o pagamento do Valor da Cota atualizado conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

O Valor da Cota corresponde a R\$ 156,34 (cento e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos), estimado com base no valor contábil da cota no último Dia Útil do mês anterior ao da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que as Cotas que forem subscritas após a Data de Emissão, serão integralizadas de acordo com o Valor da Cota Atualizado, que corresponde ao Valor da Cota atualizado conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

Cada cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

As cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Negociação das Cotas da 7ª Emissão

As Cotas da 7ª Emissão, após sua integralização, somente poderão ser negociadas no mercado secundário após divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, tendo recebido o código KNRI11.

A negociação das Cotas da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª emissões do Fundo seguirá em seu curso normal.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Administrador poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, o Administrador poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a divulgação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e de que tem conhecimento das novas condições.

Além da divulgação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores. Assim, se o investidor revogar sua aceitação, será devolvido o valor equivalente ao Valor da Cota Atualizado do último dia do Prazo de Distribuição, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas e integralizadas por cada um destes Investidores, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, e que venham a revogá-la, conforme previsto acima, receberão, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação, (i) os recursos financeiros aplicados, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 7ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição da Cota objeto de cancelamento.

Público Alvo da 7ª Emissão

O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de pessoas físicas, jurídicas, entidades de previdência complementar, e fundos de investimento, brasileiras, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Não obstante, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucional, Corporate, Private, Personnalité, Uniclass e Agencias do Itaú Unibanco, ou investidores institucionais, especificamente fundos de investimento, fundações e seguradoras, que possuam relacionamento comercial com sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) e clubes de investimentos, sendo permitida a colocação para pessoas que sejam Pessoas Vinculadas.

Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

Não será cobrada taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

Inadequação da Oferta a Investidores

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

Publicidade e Divulgação de Informações da 7ª Emissão

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como outros atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

Todos os atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo, bem como editais de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais de Cotistas, serão divulgados nos termos do Regulamento.

As demais divulgações de informações relativas ao Fundo poderão ser realizadas de acordo com as disposições contidas no Regulamento.

Órgão Deliberativo da Oferta

A presente Oferta foi deliberada e autorizada pelos Cotistas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 11 de março de 2020.

Regime de Colocação da 7ª Emissão

A distribuição das Cotas da 7ª Emissão será realizada pelos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços.

Plano da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; (iii) que os representantes dos Coordenadores recebam previamente exemplares do Regulamento e do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores; e (iv) que os Investidores são clientes correntistas dos segmentos Institucional, Corporate, Private, Personnalité e Uniclass do Itaú Unibanco ou investidores institucionais, especificamente fundos de investimento, fundações e seguradoras, que possuam relacionamento comercial com sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) e clubes de investimentos, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas (“Plano da Oferta”)

O Plano da Oferta terá os termos e condições estabelecidos no Contrato de Distribuição, conforme previsto no item “Procedimentos da Distribuição”, desta Seção “Características da Oferta, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos”, na página 43 deste Prospecto.

Cronograma Estimativo da 7ª Emissão

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	22/10/2020
2	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	09/11/2020
3	Disponibilização do Prospecto	10/11/2020
4	Divulgação do Anúncio de Início	10/11/2020
5	Início do <i>Roadshow</i>	10/11/2020
6	Início da Distribuição	17/11/2020
7	Data prevista para a Primeira Liquidação	17/11/2020
8	Período previsto para a Primeira Liquidação e a Última Liquidação	17/11/2020 a 12/05/2021
9	Encerramento da Distribuição das Cotas	13/05/2021
10	Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/05/2021

Condições do Contrato de Distribuição da 7ª Emissão

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado e disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta e regula a relação existente entre o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e o Fundo. Cópias do Contrato de Distribuição e de seu aditamento estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e do Administrador, cujos endereços encontram-se disciplinados no item “Atendimento aos Cotistas” da Seção “Atendimento aos Cotistas”, na página 143 deste Prospecto.

As Cotas serão distribuídas publicamente aos Investidores que tenham como objetivo investimento de longo prazo, com uma (i) quantidade mínima a ser integralizada por cada um dos Cotistas de 100 (cem) Cotas, totalizando o montante de R\$ 15.634,00 (quinze mil e seiscentos e trinta e quatro reais), na Data de Emissão. No entanto, tendo em vista que os Investidores arcarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento mínimo no Fundo será de R\$ 15.837,00 (quinze mil, oitocentos e trinta e sete reais) Data de Emissão, e (ii) quantidade máxima a ser integralizada por cada um dos Cotistas de 1.280.000 (um milhão e duzentas e oitenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 200.115.200,00 (duzentos milhões, cento e quinze mil e duzentos reais), na Data de Emissão. No entanto, tendo em vista que os investidores arcarão, individualmente, com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, o volume total de investimento máximo no Fundo será de R\$ 202.713.600,00 (duzentos e dois milhões, setecentos e treze mil e seiscentos reais), na Data de Emissão.

A distribuição das Cotas será realizada pelos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços e terá, observado o prazo máximo de distribuição primária de 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo os Coordenadores responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

Os Coordenadores não subscreverão Cotas, sendo somente responsáveis pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços.

Procedimentos da Distribuição da 7ª Emissão

Nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores deverão assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos próprios Coordenadores.

A distribuição pública das Cotas será realizada de acordo com o Plano da Oferta, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

(i) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, poderão ser realizadas as Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores;

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;

(iii) serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Administrador e dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, e que sejam clientes correntistas dos segmentos Institucional, Corporate, Private, e Personalité e Uniclass do Itaú Unibanco ou investidores institucionais, especificamente fundos de investimento, fundações e seguradoras, que possuam relacionamento comercial com sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) e clubes de investimentos, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas;

(iv) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto aos Investidores; e (c) a divulgação do Anúncio de Início;

(v) Iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição das Cotas da 7ª Emissão deverão fazê-la perante os Coordenadores da Oferta, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, a partir da data prevista para primeira liquidação, a qual será informada no Anúncio de Início, mediante o pagamento do Valor da Cota Atualizado. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 7ª Emissão, será devida pelo Investidor da 7ª Emissão o pagamento do Custo Unitário de Distribuição, a qual não integra o preço de integralização da Cota e não compõe o cálculo do Volume Mínimo de Investimento e do Volume Máximo de Investimento.

(vi) Para a subscrição das Cotas da 7ª Emissão, caso haja Cotas da 7ª Emissão disponíveis, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

(a) Os Investidores interessados em subscrever Cotas da 7ª Emissão deverão lançar suas ordens no website da Itaú Corretora (acessar o site www.itaucorretora.com.br, neste site realizar o login no canto superior direito da página e em seguida clicar no menu superior em “Compre”, clicar na palavra “Ofertas Públicas”, selecionar a oferta em questão, clicar em “investir” e preencher as informações solicitadas. A subscrição poderá ser realizada em

qualquer Dia Útil, após a publicação do Anúncio de Início, das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 7ª Emissão, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 14h e, neste caso, os Investidores somente poderão subscrever as Cotas da 7ª Emissão no Dia Útil imediatamente seguinte; e

(b) Os Investidores ao lançarem suas ordens das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 7ª Emissão (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e disponibilizar recursos em sua conta corrente no Itaú Unibanco pelo Valor da Cota Atualizado, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, para débito a ser realizado pelo Coordenador Contratado.

(b.1.) Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), sendo que os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e recursos depositados em conta corretora não são considerados para o pagamento integral do Valor da Cota Atualizado, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, até o horário referido no item “b” acima (14h da data em que desejar efetuar a subscrição das Cotas da 7ª Emissão, que, por sua vez, deve ser um Dia Útil), os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os Boletins de Subscrição celebrados serão resolvidos automaticamente e os Investidores poderão celebrar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão e Ciência de Risco e Boletins de Subscrição somente no Dia Útil imediatamente seguinte.

(c) Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas da 7ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto ao Itaú Unibanco ou Itaú Corretora.

(vii) Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a um dos Coordenadores da Oferta até as 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelos Coordenadores da Oferta a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, será devolvido, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da respectiva revogação, (i) os recursos financeiros aplicados, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 7ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição da Cota objeto de cancelamento, sem qualquer remuneração/acréscimo. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta comunicarão aos Investidores, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, a respeito da suspensão ou modificação da Oferta.

(viii) Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a um dos Coordenadores da Oferta até as 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelos Coordenadores da Oferta a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor

em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, será devolvido, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da respectiva revogação, (i) os recursos financeiros aplicados, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 7ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição da Cota objeto de cancelamento, sem qualquer remuneração/acréscimo. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta comunicarão aos Investidores, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, a respeito da suspensão ou modificação da Oferta.

(ix) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de Melhores Esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da Oferta, nos termos do item 8.3. do Regulamento, caso findo o prazo para subscrição de Cotas tenham sido subscritas Cotas, cujo valor total seja inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos Investidores sobre o cancelamento da Oferta, (i) os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 7ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição da Cota objeto de cancelamento sem qualquer remuneração/acréscimo;

(ix.1) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, (a) não condicionar sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 7ª Emissão, (b) condicionar a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição ou (c) condicionar a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Cotas da 7ª Emissão efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Distribuição e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido) atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de distribuição parcial, os Investidores que tiverem condicionado sua permanência na Oferta na forma prevista (i) no subitem “b”, terão a totalidade de suas Cotas resgatadas e canceladas; e (ii) no subitem “c”, acima, terão parcela de suas Cotas resgatadas e canceladas;

(x) caso, na Data de Emissão, seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda em relação à quantidade de Cotas ofertadas, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e que sejam clientes correntistas dos segmentos Institucional, Corporate, Private, Personnalité e Uniclass do Itaú Unibanco ou investidores institucionais, especificamente fundos de investimento, fundações e seguradoras, que possuam relacionamento comercial com sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) e clubes de investimentos; E

(xi) nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso, ao término da distribuição pública das Cotas, seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam

Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas. Neste caso, será devolvido as Pessoas Vinculadas que tiverem suas ordens de investimento canceladas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da comunicação de cancelamento pelo Coordenador Líder, (i) os recursos financeiros aplicados, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 7ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição da Cota objeto de cancelamento, sem qualquer remuneração/acréscimo.

(xii) a totalidade das Cotas adquiridas por Pessoas Vinculadas ficarão bloqueadas para negociação até o encerramento da distribuição, momento no qual será verificado se houve ou não excesso de demanda e se haverá, portanto, a necessidade de devolução dos valores desembolsados por tais Pessoas Vinculadas. Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Boletim de Subscrição.

(xiii) O titular de cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

Demonstrativos dos Custos da Distribuição da 7ª Emissão

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados, inicialmente pelo Coordenador Líder, sendo que este será reembolsado pelo pagamento do Custo Unitário de Distribuição pelos subscritores das Cotas, que por sua vez realizarão tal pagamento por conta e ordem do Administrador.

Para maiores informações acerca dos custos de distribuição, vide item “Custos de Distribuição” da Seção “Características da Oferta, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos”, na página 35 deste Prospecto.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Formador de Mercado, contratado por meio da celebração, em 10 de junho de 2020, do “*Contrato de Prestação de Serviços de Formação de Mercado do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, tendo por objeto fomentar a liquidez das Cotas do Fundo, no mercado organizado da bolsa da B3, pelo prazo de 6 (seis) meses a contar da data de sua celebração, podendo ser resilido a qualquer momento e sem qualquer ônus por qualquer das partes mediante comunicação escrita enviada à outra parte, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data de rescisão e/ou rescisão.

Para maiores informações, vide o item Principais Atribuições do Formador de Mercado, na página 114 do Prospecto.

Cópias do Contrato de Formador de Mercado estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Administrador, cujos endereços físicos encontram-se descritos no item “Atendimento aos Cotistas” da Seção “Atendimento aos Cotistas”, na página 143 deste Prospecto.

O Formador de Mercado buscará realizar operações destinadas a fomentar a liquidez e proporcionar um preço de referência para a negociação das Cotas em eventuais negociações no mercado secundário.

O Formador de Mercado atuará conforme regulamentação da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, no Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como nas demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes.

Destinação dos Recursos da 7ª Emissão

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, que, na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas, com investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Ativos Imobiliários e auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários.

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

Os recursos captados a título de Custo Unitário de Distribuição serão utilizados para reembolsar o Coordenador Líder dos custos de distribuição previstos no item “Custos de Distribuição” da Seção “Características da Oferta, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos”, na página 35 deste Prospecto, e serão pagos pelos investidores por conta e ordem do Administrador.

Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, tal valor poderá ser utilizado no pagamento de custos incorridos na aquisição de Ativos Imobiliários.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO FUNDO

- Visão Geral
- Base Legal
- Características Básicas do Fundo
- Público-Alvo
- Patrimônio do Fundo
- Assembleia Geral de Cotistas
- Convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas
- Características das Cotas da 7ª Emissão
- Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Estratégia de Investimento
- Política de Investimento do Fundo
- Investimentos e Potenciais Investimentos a serem Realizados pelo Fundo
- Critério de Precificação dos Ativos do Fundo
- Distribuição de Rendimentos
- Valor Histórico de Negociação das Cotas
- Da Utilização dos Recursos do Fundo
- Representação do Fundo
- Taxas e Encargos do Fundo
- Apuração do resultado do Fundo
- Propriedade Fiduciária
- Liquidação do Fundo
- Principais Fatores de Risco do Fundo
- Informações Eventuais sobre o Fundo aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO FUNDO

Esta seção é um sumário de determinadas informações sobre o Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas da 7ª Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo II e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 91 e 101, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas da 7ª Emissão.

Visão Geral

Kinea Renda Imobiliária é um fundo imobiliário que busca investir recursos numa carteira diversificada de imóveis composta por edifícios corporativos e centros de distribuição de bom padrão construtivo, preferencialmente prontos, alugados para grandes empresas nacionais e multinacionais.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público-Alvo

A Oferta terá como público alvo, a critério do Administrador e dos Coordenadores, os Investidores que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Patrimônio do Fundo

O Fundo tem patrimônio de R\$ 3.689.041.360,62 4, e valor de mercado de R\$ 3.894.840.354,06, na data base de 30 de setembro de 2020.

O Fundo tem por objetivo o investimento em Ativos Imobiliários nos termos previstos neste Prospecto e no Regulamento. No entanto, o Fundo poderá aplicar nos Ativos de Liquidez, os montantes destinados às despesas ordinárias e à Reserva de Despesas Extraordinárias. Os Ativos Imobiliários que respeitem a Política de Investimentos poderão ser selecionados pelo Gestor e adquiridos pelo Fundo.

Assembleia Geral de Cotistas

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

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

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependerão de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas

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

A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, ressalvadas as hipóteses referentes às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (vi) (vii), (ix), (xi) e (xii), que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

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

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

As deliberações da assembleia geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio. O Administrador enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (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

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

Não se aplica a vedação prevista acima quando (i) os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Características das Cotas da 7ª Emissão

As cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, a serem pagos na forma do Regulamento.

Todos os Investidores no âmbito da 7ª Emissão terão direito ao recebimento integral dos rendimentos do período, independentemente da data em que tal Cotista tenha integralizado as Cotas objeto da 7ª Emissão do Fundo.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas da 7ª Emissão

As Cotas da 7ª Emissão objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Sem prejuízo do disposto no subitem “ii” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto se as pessoas mencionadas nas letras “a” a “d” forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

A Assembleia Geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal, cabendo para cada cota um voto, exceto com relação às matérias que exigem quórum qualificado, previstas no item “Características Básicas do Fundo”, da Seção “Sumário do Fundo”, na página 51 deste Prospecto.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica na inexistência de uma data para o resgate das cotas.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto a aquisição de (i) imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (ii) de ativos financeiros, que atendam a Política de Investimentos do Fundo.

Estratégia de Investimento

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, tem prazo de duração indeterminado, e consiste em uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo se propõe a manter um *portfolio* diversificado de ativos imobiliários e locatários, ou seja, não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento(s) imobiliário(s) específico(s). O objetivo de investimento do Fundo é a formação de uma carteira de ativos imobiliários com foco em exploração comercial de empreendimentos comerciais e centros de distribuição preferencialmente prontos, podendo também realizar investimentos em projetos em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos Cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades. Também poderão compor a carteira do Fundo, pontos de varejo, tais como, mas não se limitando a lojas ou agências bancárias, que possam também gerar renda para o Fundo. O Fundo não investirá em projetos de saletas comerciais ou empreendimentos residenciais.

O Fundo é uma oportunidade para quem busca obter renda mensal com imóveis e se beneficiar da vantagem do crédito em conta corrente com isenção de Imposto de Renda para pessoa física.

Na visão do Gestor, os motivadores para se perseguir um portfólio de ativos diversificado baseiam-se em: (i) Beneficiar-se das diferentes características de localização, da tipologia e dos locatários; (ii) Beneficiar-se da pulverização de risco dos locatários, dos setores e dos tipos de imóvel; (iii) Conferir ao Fundo maior poder de negociação com locatários dado que, ao deter vários ativos em sua carteira, o Fundo poderá assumir o risco de ter um dos seus imóveis temporariamente não locado para poder alugá-lo em melhores condições; (iv) Possibilitar a adoção de uma política de gestão ativista onde o Gestor poderá vender Ativos Imobiliários se acreditar que um empreendimento atingiu seu pico de valorização e poderá apresentar desvalorização num futuro próximo, reciclando a carteira do Fundo quando da compra de novos Ativos Imobiliários com bom nível de retorno; (v) Investir em Ativos Imobiliários em estágios diferentes de maturação (ativos novos x ativos maduros), assim como em estágio de desenvolvimento; (vi) Opção de investimento no mercado Imobiliário com gestão profissional e ativa, com a praticidade da transferência ao gestor do fundo dos processos e das negociações com proprietários de imóveis e locatários.

Cabe mencionar que dentro de sua estratégia de diversificação, o Gestor tomará as decisões considerando a construção de um *portfolio* a ser formado através da emissão de novas cotas, que estarão sujeitas a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, e que possibilitem a entrada de novos recursos no Fundo, para compra de novos Ativos Imobiliários, sempre respeitando os critérios definidos no Regulamento.

Em relação aos “ativos alvo”, o Gestor atuará dentro da seguinte estratégia:

Ativos Comerciais: Foco no investimento de empreendimentos, prontos ou em construção, de bom padrão construtivo e também em investimentos oportunistas que apresentem potencial de valorização (por potencial de ajuste dos valores de aluguel, por exemplo) nas cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro. Com isso, o Fundo permite que o investidor participe deste mercado de forma organizada e profissional por meio de uma gestão ativa e diversificada. Os “empreendimentos alvo” do Fundo deverão ter lajes com tamanho médio mínimo de 200 m² (duzentos metros quadrados), evitando-se as saletas comerciais que apresentam uma dinâmica de negócios própria.

Tal estratégia de atuação baseia-se nas seguintes premissas: (i) Ativos corporativos apresentam melhores retornos devido à oferta de produtos mais restrita; (ii) Locatários de ativos corporativos têm menor propensão a mudar-se quando comparado ao residencial e saletas; (iii) Ativos corporativos apresentam menor deterioração quando comparado às saletas; (iv) Dinâmica de crédito e retomada do imóvel mais favorável quando se tem como locatário a pessoa jurídica do que a pessoa física, inclusive, menor risco de inadimplência; (v) Menor concorrência no momento de compra, pois a propriedade é mais concentrada e o tamanho do investimento individual é substancialmente maior; e (vi) Decisões mais racionais, que levam em conta análise financeira no momento da locação, compra e venda.

Centros de Distribuição: Foco no investimento em empreendimentos, prontos ou em construção, de bom padrão construtivo, dentro das exigências técnicas demandadas pelo mercado e com localização favorável nos principais mercados logísticos do Brasil.

Tal estratégia de atuação baseia-se nas seguintes premissas: (i) Demanda reprimida de grande número de empresas que procuram espaços de melhor qualidade e maior eficiência, com o intuito de reduzir custos, tendo, em contrapartida, uma oferta reduzida de locais para essa finalidade; (ii) Necessidade das indústrias localizadas fora da região metropolitana de São Paulo terem centros de distribuição instalados dentro do maior mercado consumidor do país, valorizando as áreas adjacentes à região metropolitana e promovendo a migração dos centros urbanos; (iii) Especificamente no mercado de São Paulo, em função do Rodoanel, há uma nova demanda por centros de distribuição próximos a esse anel viário, para adequação a nova dinâmica logística das indústrias; e (iv) Aumento do preço dos terrenos em regiões consolidadas das cidades tem levado as empresas e indústrias a identificarem como bons negócios a venda de seus imóveis para incorporadores residenciais ou comerciais, e no segundo momento contribuindo para maior necessidade de centros de distribuição para substituição desses espaços no processo de logística.

Atuação Geográfica: O Fundo focará seus investimentos em empreendimentos imobiliários que estejam preferencialmente localizados na região metropolitana das principais capitais do país, com foco nas regiões de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro, e secundariamente em localizações que apresentem características similares em termos de atividade econômica e população frente aos ativos em análise.

Tal estratégia de atuação baseia-se no fato de: (i) O retorno em investimentos imobiliários e, sobretudo, do mercado corporativo e logístico estar muito correlacionado com o nível de atividade econômica; (ii) Os estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro são responsáveis por cerca de 40% (quarenta por cento) da população e cerca de 52% (cinquenta e dois por cento) do PIB nacional, de acordo com o IBGE; e (iii) Esses mercados têm potencial para investimentos de diversos portes, gerando maior demanda por espaço, dado que as principais corporações do país têm suas atividades administrativas bastante concentradas nessas regiões, além da expectativa de valorização dos imóveis.

As aquisições a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa profissional de primeira linha que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Gestor, na forma do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada pela Instrução CVM nº 571/15.

Sem prejuízo do laudo de avaliação a ser realizado previamente a efetiva participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, o Gestor deverá elaborar estudo de viabilidade, de acordo com as premissas estabelecidas no Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada pela Instrução CVM nº 571/158.

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

Participação no mercado imobiliário via fundos de investimentos

O Gestor entende que há oportunidades no mercado de renda imobiliária, principalmente em função da combinação dos seguintes fatores: ambiente macroeconômico, taxa de juros reais em níveis historicamente mais baixos e mercado pouco consolidado.

Para o potencial investidor, a participação no setor imobiliário via fundos imobiliários traz as seguintes vantagens: (i) diversificação de ativos (localização, locatários e tipologia); (ii) transferência da “burocracia” associada à gestão direta de um imóvel; (iii) possibilidade de isenção fiscal nos rendimentos (aplicável aos Investidores pessoa física). Para maiores informações acerca da tributação incidente no investimento nas cotas, leia o item “Tributação dos Investidores”, da Seção “Tributação”, na página 124 deste Prospecto; (iv) participação em ativos que estão disponíveis apenas para investidores com grande capacidade financeira (usualmente Investidores institucionais); (v) maior competitividade do Fundo na negociação (escala); e (vi) gestão profissional e ativa.

Sistematizando, temos as principais diferenças do investimento em Fundo Imobiliário versus Aquisição Direta de Imóveis

Item	Investimento em Fundo Imobiliário	Aquisição direta pela Pessoa Física e Aluguel do Imóvel
Benefício Fiscal	Renda mensal isenta de Imposto de Renda para Pessoas Físicas, se atendidos os requisitos da legislação em vigor	Renda com incidência de Imposto de Renda
Valor Investido	Investimento a partir de aprox. R\$ 16.000,00. Com o Fundo há a possibilidade de investir em imóveis antes exclusivos a grandes investidores	Necessita de valores maiores para compra de um imóvel
Diversificação	Possibilidade de maior diversificação através de investimentos em diferentes imóveis, diferentes locatários e regiões	Não há. Concentração de risco em um único imóvel ou apenas um locatário
Praticidade e Especialização	Gestão profissional especializada e responsável pela escolha, avaliação, manutenção, compra, locação e administração do imóvel	Proprietário é o responsável pela escolha, avaliação, manutenção e recolhimento de tributos

Para maiores informações acerca da tributação incidente no investimento nas Cotas, leia o item “Tributação dos Investidores”, da Seção “Tributação”, na página 124 deste Prospecto. As Cotas que forem subscritas após a Data de Emissão, serão integralizadas de acordo com o Preço de Integralização pelo Valor Atualizado da Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

Política de Investimento do Fundo

Os ativos que poderão vir a fazer parte da carteira do Fundo são os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento prevista neste item e no Regulamento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas destes. O Fundo tem como política de investimento a aquisição de imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, locados ou para posterior locação.

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

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

O Gestor poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Desta forma, o presente Fundo é genérico, destinado à aplicação em empreendimentos imobiliários, mediante aquisição de imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação. Nos termos do item 2.4 do Regulamento, antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, o Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do artigo 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472/08.

O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado foram contratados para realizar a distribuição pública das Cotas da 7ª Emissão. Apesar de serem considerados pessoas ligadas ao Administrador nos termos do artigo 34, §2º, da Instrução CVM nº 472/08, a contratação do Coordenador Líder e o Coordenador Contratado atende as disposições previstas na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM nº 472/08, conforme explicitado abaixo.

A Lei 8.668/93 dispõe, em seu artigo 12, VII, que, quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o fundo e o administrador, este não poderá realizar operações utilizando-se dos recursos do fundo. Considerando que a remuneração do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado pelos serviços prestados no âmbito da 7ª Emissão será paga exclusivamente com recursos aportados pelos novos Investidores por meio do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, sendo que os atuais Cotistas do Fundo e o Fundo não serão responsáveis pelos custos de tais contratações, as referidas contratações atendem o disposto no artigo 12, VII, da Lei nº 8.668/93 e, portanto, não serão submetidas à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

Investimentos e Potenciais Investimentos a serem Realizados pelo Fundo

Os ativos que poderão fazer parte da carteira do Fundo são os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, desde que respeitada a política de investimentos prevista no Regulamento e neste Prospecto.

Na presente data, o Fundo possui a propriedade dos Imóveis, cuja aquisição foi realizada com os recursos captados na 1ª Emissão, na 2ª Emissão, na 3ª Emissão, na 4ª Emissão, na 5ª Emissão de cotas e na 6ª Emissão de cotas. Para maiores informações sobre os Imóveis que fazem parte do atual *portfolio* de ativos do Fundo, vide item “Descrição e Principais Características”, da Seção “Descrição dos Imóveis Pertencentes ao Patrimônio do Fundo” na página 69 deste Prospecto.

O Fundo é um fundo genérico, que poderá investir em qualquer Ativo Imobiliário ou Ativo de Liquidez que atenda a Política de Investimentos.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário ou Ativo de Liquidez, sendo que o Regulamento não estabelece nenhum critério de concentração específico. No entanto, caso o Fundo invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409/04, sendo certo que tais limites não se aplicam ao investimento nos ativos listados nos itens “IV”, “VI” e “VII” do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada pela Instrução CVM nº 571/15.

Critério de Precificação dos Ativos do Fundo

A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação.

O critério de apreçamento dos títulos e valores mobiliários é reproduzido no Manual de Apreçamento dos Ativos do Custodiante.

No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição informado pelo Gestor. Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado, por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado.

Caberá ao Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

Distribuição de Rendimentos

Considerando a distribuição de rendimentos e a valorização da cota no mercado secundário, tomando como base um investidor hipotético que tenha entrado na 1ª Emissão pela cota média de R\$ 100,58^{1,2}, na 2ª Emissão pela cota média de R\$112,86^{3,4}, na 3ª Emissão pela cota média de R\$122,80^{5,6}, na 4ª Emissão pela cota média de R\$163,43^{7,8}, 5ª Emissão pela cota média de R\$144,48^{9,10} e outro que tenha entrado na 6ª Emissão pela cota

¹ Período de 01/09/2010 a 20/10/2017.

² Valor obtido pelo volume total da captação da 1ª Emissão de R\$ 260.469.923 dividido pelo número total de cotas emitidas de 2.589.790.

³ Período de 01/07/2011 a 14/07/2011.

⁴ Valor obtido pelo volume total da captação da 2ª Emissão de R\$202.548.081,65 dividido pelo número total de cotas emitidas de 1.794.660.

⁵ Período de 01/12/2011 a 02/02/2012.

⁶ Valor obtido pelo volume total da captação da 3ª Emissão de R\$409.833.722,51 dividido pelo número total de cotas emitidas de 3.337.550.

⁷ Período de 07/12/2012 a 01/04/2013.

⁸ Valor obtido pelo volume total da captação da 4ª Emissão de R\$ 992.819.952,56 dividido pelo número total de cotas emitidas de 6.075.000.

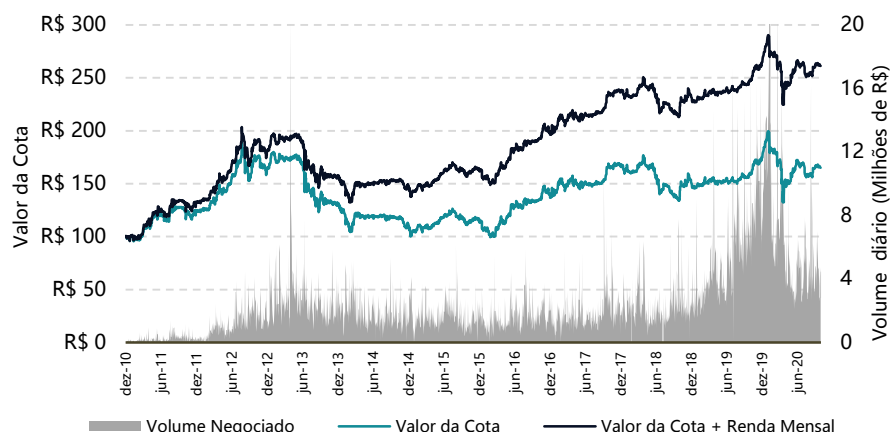
⁹ Período de 13/06/2017 a 31/08/2017.

¹⁰ Valor obtido pelo volume total da captação da 5ª Emissão de R\$ 249.545.039,89 dividido pelo número total de cotas emitidas de 1.727.207.

média de R\$144,17¹¹ ¹². Nessa tabela, também é possível conferir, também, a rentabilidade do Fundo em relação ao CDI¹³ na data base de setembro/2020

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão
	15/09/2010	08/07/2011	13/01/2012	01/02/2013	21/07/2017	05/04/2019
Valor Referencial da Cota ⁵	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36
Varição da Cota	51,27%	36,98%	27,52%	0,78%	11,38%	11,45%
Renda Distribuída	158,90%	124,77%	104,66%	60,03%	23,95%	9,16%
Rentabilidade Total	210,16%	161,75%	132,18%	60,82%	35,33%	20,62%
CDI no Período ⁶	123,45%	106,21%	95,53%	81,06%	16,46%	5,65%
Rentabilidade Fl x CDI	170,25%	152,29%	138,36%	75,03%	214,64%	365,13%
Ibovespa ⁷ no Período	38,90%	53,79%	59,95%	56,75%	46,25%	-2,58%

Desde o início das negociações no mercado secundário, ocorreram transações em 99,84% (cem por cento) dos pregões, com volume médio diário de cerca de R\$2.520.170). O gráfico a seguir apresenta evolução no valor de mercado das Cotas, bem como os volumes negociados desde dezembro de 2010¹⁴:



Os dados apontados neste item referem-se a dados históricos do Fundo, não servindo como meta ou parâmetro de performance do Fundo, não configurando garantia de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos e do Custo Unitário de Distribuição. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

É importante esclarecer que os mercados financeiro e imobiliário estão em constante mudança, de modo que as projeções apontadas no presente Prospecto traduzem mera referência econômica, não servindo como meta ou parâmetro de performance do Fundo e não configurando garantia de rentabilidade.

Valor Histórico de Negociação das Cotas

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 01 dezembro de 2010, sob o código “KNRI11”. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

¹¹ Período de 07/01/2019 a 28/06/2019.

¹² Valor obtido pelo volume total da captação da 6ª Emissão de R\$ 1.164.402.701,15 dividido pelo número total de cotas emitidas de 8.076.595.

¹³ Certificado de Depósito Interbancário, adotado como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo.

¹⁴ Data Base Setembro 2020

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2020	132,33	199,6	165,69
2019	147,5	198,18	157,83
2018	134,04	177	155,63
2017	141,22	169,5	154,61
2016	99,6	148	126,13
2015	104	126,5	114,46

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2º Tri 2020	147,8	172,48	161,75
1º Tri 2020	132,33	199,6	173,69
4º Tri 2019	158,51	198,18	173,18
3º Tri 2019	150,01	160,2	155,19
2º Tri 2019	149,01	155,39	151,99
1º Tri 2019	147,5	156	151,11
4º Tri 2018	134,2	159,8	149,03
3º Tri 2018	134,04	150,01	142,83
2º Tri 2018	139,98	174,5	159,94

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹⁵			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
ago/20	156,15	164,89	160,63
jul/20	156,00	169,99	160,42
jun/20	165,44	172,48	168,83
mai/20	156,40	172,39	163,74
abr/20	147,80	160,00	152,21
mar/20	132,33	171,35	155,40

⁽¹⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

⁽²⁾ Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

⁽³⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Da Utilização dos Recursos do Fundo

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas nos Ativos Imobiliários e nos Ativos de Liquidez, conforme aplicável.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

¹⁵ Data Base: Agosto de 2020

Representação do Fundo

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

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que:

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

Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Taxas e Encargos do Fundo

Além do pagamento da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) taxas e tributos que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou Instrução CVM nº 472;
- (iii) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas;
- (iv) honorários e despesas do Auditor;
- (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis e relativas aos ativos financeiros que componham seu patrimônio;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como prejuízos não cobertos por seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral;
- (ix) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto no Regulamento;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver;
- (xiii) honorários e despesas do(s) representante(s) de Cotistas;
- (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, e se for o caso, o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; e
- (xvi) despesas com o registro de documentos em cartório. Quaisquer despesas não previstas acima como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada no Regulamento.

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

Apuração do resultado do Fundo

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por “Resultado do Fundo” o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas neste Prospecto e no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

O Gestor reinvestirá os recursos originados com a alienação dos imóveis da carteira do Fundo. Sujeita a aprovação prévia da Assembleia Geral, o Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, independentemente de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Todos os Investidores no âmbito da 7ª Emissão terão direito ao recebimento integral dos rendimentos do período, independentemente da data em que tal Cotista tenha integralizado as Cotas objeto da 7ª Emissão do Fundo.

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

A parcela do resultado líquido não realizada financeiramente pelo Fundo será registrada em conta específica, até que seja financeiramente realizada e distribuída.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas.

O Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, deverá formar Reserva de Despesas Extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Entende-se por “Despesas Extraordinárias”, conforme definição constante do item “Definições” deste Prospecto, aquelas despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação: a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos ativos imobiliários.

Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item “Assembleia Geral de Cotistas” da Seção “Sumário do Fundo” na página 51 deste Prospecto, para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

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

Na hipótese prevista no parágrafo acima, uma vez resgatada a totalidade das cotas, o Fundo será considerado liquidado e o Administrador tomará as providências aplicáveis para tanto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

As cotas objeto das novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Propriedade Fiduciária

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

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

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

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

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e nas hipóteses do item 12.5 e subitens do Regulamento.

Liquidação do Fundo

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

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

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

Principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os Fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma.

Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade.

Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

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

Riscos de Crédito

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

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

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

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

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

Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo

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

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

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

Inexistência de Ativo Imobiliário Específico

O Fundo, quando da realização das emissões de cotas, poderá deter certas opções de compra de ativos. No entanto, independentemente da existência destas eventuais opções, que podem não se concretizar, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. Assim, haverá necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Informações Eventuais sobre o Fundo aos Cotistas

O Administrador divulgará, as informações eventuais sobre o Fundo, descritas no artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08, na periodicidade lá indicada. Ademais, o Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas.

O Administrador publicará as informações periódicas sobre o Fundo, sejam estas mensais, trimestrais, anuais ou conforme especificadas no artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada pela Instrução CVM nº 571/15, em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede (Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo). Para mais informações leia a seção “Publicidade e Remessa de Documentos”, nas páginas 135 a 136 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO DO FUNDO

- Descrição e Principais Características
- Seguros
- Outros Imóveis

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Descrição e Principais Características

O Fundo possui, na data deste Prospecto, a propriedade dos Imóveis abaixo, cuja aquisição foi realizada com os recursos captados na 1ª Emissão, na 2ª Emissão, na 3ª Emissão, na 4ª Emissão, na 5ª Emissão e na 6ª Emissão de cotas do Fundo¹⁶.



Data Base: setembro/2020

Vale mencionar que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez com os recursos já disponíveis em caixa, captados em emissões anteriores e na 7ª Emissão, durante o Prazo de Distribuição da 7ª Emissão, após a captação de montante de recursos equivalente ao Volume Mínimo da Oferta desconsiderando as cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

KINEA RENDA É UM FUNDO IMOBILIÁRIO

QUE BUSCA INVESTIR RECURSOS NUMA CARTEIRA DIVERSIFICADA DE IMÓVEIS COMPOSTA POR EDIFÍCIOS CORPORATIVOS E CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO DE BOM PADRÃO CONSTRUTIVO, PREFERENCIALMENTE PRONTOS, ALUGADOS PARA GRANDES EMPRESAS NACIONAIS E MULTINACIONAIS

VALOR DE MERCADO ATUAL:

R\$ 3,88 bi

5,05% de participação na Composição do IFIX

10 Edifícios corporativos
(94.800 m² de ABL*)

9 Galpões logísticos
(660.800 m² de ABL*)

755.600m² de ABL

*Área Bruta Locável.

Data Base: Setembro de 2020
Fonte Kinea Investimentos

¹⁶ Fonte: Kinea Investimentos

Segue abaixo breve descrição dos Imóveis de propriedade do Fundo¹⁷:

Ed. Madison  Rua Gomes de Carvalho, 1.195, São Paulo - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13 ABL: 8.329 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 109.100.000 (base jun/20)	Ed. Joaquim Floriano  Rua Joaquim Floriano, 913, São Paulo - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Mar/11 ABL: 3.197 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 50.500.000 (base jun/20)	Ed. Athenas  Rua Doutor Fernandes Coelho, 64, São Paulo - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/11 ABL: 6.230 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 84.800.000 (base jun/20)	Ed. Bela Paulista  Avenida Paulista, 2.421, São Paulo - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13 ABL: 6.521 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 104.400.000 (base jun/20)
Ed. Diogo Moreira 184  Rua Diogo Moreira, 184, São Paulo - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Abril/19 ABL: 12.105 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 317.700.000 (base jun/20)	Ed. São Luiz (Torre IV)  Av. Juscelino Kubitschek, 1.830, São Paulo - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Jul/19 ABL: 11.354 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 164.300.000 (base jun/20)	Ed. Lagoa Corporate  Rua Humaitá, 275, Rio de Janeiro - RJ DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13 ABL: 11.687 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 277.300.000 (base jun/20)	Ed. Botafogo Trade Center  Rua Voluntários da Pátria, 113, Rio de Janeiro - RJ DATA DE AQUISIÇÃO: Jul/12 ABL: 8.083 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 127.400.000 (base jun/20)
Ed. Buenos Aires Corporate  Rua Buenos Aires, 15, Rio de Janeiro - RJ DATA DE AQUISIÇÃO: Set/12 ABL: 6.855 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 61.600.000 (base jun/20)	Ed. Boulevard Corporate Tower  Avenida dos Andradas, 3.000, Belo Horizonte - MG DATA DE AQUISIÇÃO: Dez/18 ABL: 20.426 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 245.100.000 (base jun/20)	CD Mogi das Cruzes  Rodovia Mogi-Dutra, 11.100, Mogi das Cruzes - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Mar/13 ABL: 69.113 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 231.100.000 (base jun/20)	CD Jundiaí Industrial Park  Rodovia Vice Prof. Hermenegildo Tonelli, km 2, Jundiaí - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Jan/13 ABL: 75.976 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 213.300.000 (base jun/20)
CD Global Jundiaí  Avenida Caminho de Goiás, 100, Jundiaí - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/11 ABL: 41.468 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 114.500.000 (base jun/20)	CD Bandeirantes  Rodovia dos Bandeirantes, km 69, Louveira - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Jun/13 ABL: 99.279 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 267.700.000 (base jun/20)	CD Santa Cruz  Estrada da Lama Preta, 2.805, Rio de Janeiro - RJ DATA DE AQUISIÇÃO: Out/13 ABL: 64.860 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 213.200.000 (base jun/20)	CD Pouso Alegre  Rodovia Fernão Dias, km 863, Pouso Alegre - MG DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13 ABL: 87.750 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 270.900.000 (base jun/20)
CD Itaquá  Rua do Niquet, 205, Itaquaquecetuba - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/18 ABL: 30.698 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 117.092.000 (base jun/20)	CD PIB Sumaré  Avenida Parque Industrial, 580, Sumaré - SP DATA DE AQUISIÇÃO: Set/11 ABL: 13.836 m² VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 17.900.000 (base jun/20)	CD Cabreúva (em desenvolvimento)  Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 82, Cabreúva - SP ABL: 177.820 m² EXPECTATIVA DE CONCLUSÃO: 2T21	

¹⁷ Fonte: Relatório de Gestão Kinea Renda Imobiliária – Agosto 2020

Portfólio de Imóveis do Fundo¹⁸



Fonte: Kinea Investimentos

O gráfico abaixo demonstra a distribuição geográfica da receita do Fundo e por tipologia dos Imóveis¹⁹:



¹⁸ Fonte: Relatório de Gestão Kinea Renda Imobiliária – Agosto2020

¹⁹ Fonte: Relatório de Gestão Kinea Renda Imobiliária – Agosto/2020

O gráfico abaixo demonstra a distribuição receita do Fundo por tipo de contrato bem como a distribuição de receita por índice de reajuste²⁰:



Nos termos do item 2 do Anexo II da Instrução nº 472/08, o Fundo possui em carteira 10 (dez) Edifícios Corporativos com aproximadamente 95.000 m² (noventa e cinco mil metros quadrados) de Área Bruta Locável e 9 (nove) Galpões Logísticos com aproximadamente 660.000 m² (seiscentos e sessenta mil metros quadrados) de Área Bruta Locável, totalizando de 755.600 m² (setecentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos metros quadrados) de Área Bruta Locável, conforme descrição e características individualizadas abaixo:

1. Joaquim Floriano

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Joaquim Floriano encontra-se localizado na Rua Joaquim Floriano, 913. Possui uma área bruta locável de 3.431m ² (três mil quatrocentos e trinta e um metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 913.							
COMPLEMENTO		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-013

2. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração da Escritura Pública de Venda e Compra, firmada em 03 de março de 2011, o Fundo adquiriu o Empreendimento Joaquim Floriano e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Joaquim Floriano.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com 93,7% (noventa e três vírgula setenta por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

²⁰ Fonte: Relatório de Gestão Kinea Renda Imobiliária – Agosto/2020

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não constam ônus incidentes sobre o Imóvel.

6. LOCAÇÃO**6.1. OBSERVAÇÃO**

Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

2. Athenas**1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA**

O Empreendimento Athenas encontra-se localizado na Rua Doutor Fernandes Coelho, nº. 64, no 45º Subdistrito, Pinheiros, Capital de São Paulo. Possui uma área bruta locável de 6.230 m² (seis mil, duzentos e trinta metros quadrados).

ENDEREÇO: Rua Doutor Fernandes Coelho, nº. 64

COMPLEMENTO

-

CIDADE

São
Paulo

UF

SP

CEP

05423-040

2. TÍTULO AQUISITIVO

Em razão da celebração de Escritura Pública de Venda e Compra, firmada em 04 de fevereiro de 2011, o Fundo adquiriu o Empreendimento Athenas e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Athenas.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Imóvel performado, com cerca de 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO**6.1. OBSERVAÇÃO**

Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

3. PIB Sumaré

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento PIB Sumaré encontra-se localizado na Avenida Parque Industrial, 146, na cidade de Sumaré, Estado de São Paulo. Possui uma área de terreno de 28.847,36m ² (vinte e oito mil e oitocentos e quarenta e sete vírgula trinta e seis metros quadrados) e uma área construída de 13.600m ² (treze mil e seiscentos metros quadrados).							
ENDEREÇO: Avenida Parque Industrial, nº 146							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Sumaré	UF	SP	CEP	05423-040

2. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração de Escritura de Venda e Compra de Bem Imóvel, Constituição de Servidão de Passagem e Outras Avenças, firmada em 22 de setembro de 2011, o Fundo adquiriu o Empreendimento PIB Sumaré e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento PIB Sumaré.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso logístico.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO	
6.1. OBSERVAÇÃO	O contrato de locação desse imóvel representa menos do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo e representou menos do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

4. Condomínio Logístico Global Jundiaí

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Condomínio Logístico Global Jundiaí está localizado na Av. Caminho de Goiás, nº 100, no bairro Jardim São Bento, em Jundiaí/SP. O terreno apresenta formato irregular, com área total de 92.477,39 m ² (noventa e dois mil, quatrocentos e setenta e sete vírgula trinta e nove metros quadrados). A propriedade é constituída por 2 blocos, com área total de 42.492,00 m ² (quarenta e dois mil, quatrocentos e noventa e dois metros quadrados).							
ENDEREÇO: Av. Marginal Rodovia dos Bandeirantes, nº 800, KM 61,							
COMPLEMENTO	Gleba 2		Jundiaí	UF	SP	CEP	13213-008

2. TÍTULO AQUISITIVO

Em razão da celebração de Escritura de Venda e Compra de Bem Imóvel, Constituição de Servidão de Passagem e Outras Avenças, firmada em 25 de novembro de 2011, o Fundo adquiriu o Empreendimento Condomínio Logístico Global Jundiaí e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Condomínio Logístico Global Jundiaí.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Imóvel performado, com 54,33% (cinquenta e quatro virgula trinta e três por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso industrial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO**6.1. OBSERVAÇÃO**

Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

5. Botafogo Trade Center**1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA**

O Empreendimento Botafogo Trade Center encontra-se localizado na Avenida Professor Álvaro Rodrigues, 352, na quadra completada pelas ruas Paulino Fernandes, Voluntários da Pátria e Nelson Mandela, no bairro Botafogo, no Rio de Janeiro, RJ. Possui uma área bruta locável de 8.083m² (oito mil e oitenta e três metros quadrados).

ENDEREÇO: Avenida Professor Álvaro Rodrigues, 352

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22280-040
-------------	---	--------	----------------	----	----	-----	-----------

2. TÍTULO AQUISITIVO

Em razão da celebração de Escritura Pública de Venda e Compra, firmada em 02 de julho de 2012, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Botafogo Trade Center.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Imóvel performado, com cerca de 75,78% (setenta e cinco vírgula setenta e oito por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO**6.1. OBSERVAÇÃO**

Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

6. Buenos Aires Corporate**1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA**

O Empreendimento Buenos Aires Corporate encontra-se situado na Rua Buenos Aires, 15, com frente também para a Rua do Rosário - Centro - Rio de Janeiro - RJ. Possui uma área bruta locável de 6.855 (seis mil e oitocentos e cinquenta e cinco metros quadrados).

ENDEREÇO: Avenida Professor Álvaro Rodrigues, nº 352

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20070-021
-------------	---	--------	----------------	----	----	-----	-----------

2. TÍTULO AQUISITIVO

Em razão da celebração de Escritura Pública de Venda e Compra, firmada em 12 de setembro de 2012, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Buenos Aires Corporate.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO NOS ÚLTIMOS 5 ANOS:

Imóvel performado, com 19,68% (dezenove virgula sessenta e oito por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO**6.1. OBSERVAÇÃO**

Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

7. Jundiaí Industrial Park**1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA**

O Empreendimento Jundiaí Industrial Park encontra-se situado na Rodovia Hermenegildo Tonolli, km 02 - Fazenda Grande - Jundiaí - SP. Possui uma área bruta locável de 75.975,60 m² (setenta e cinco mil, novecentos e setenta e cinco vírgula sessenta metros quadrados).

ENDEREÇO: Rodovia Hermenegildo Tonolli, km 02, Fazenda Grande

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Jundiaí	UF	SP	CEP	13213-086
-------------	---	--------	---------	----	----	-----	-----------

2. TÍTULO AQUISITIVO

Em razão da celebração de Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel, firmado em 14 de agosto de 2012, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Jundiaí Industrial Park.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso industrial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO	
6.1. INSTRUMENTO	Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

8. Bela Paulista

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Bela Paulista encontra-se situado na Avenida Paulista, 2.421 - Consolação - São Paulo - SP. Possui uma área bruta locável de 6.521 m ² (seis mil, quinhentos e vinte e um metros quadrados).							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 2.421, Consolação							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01311-300

2. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração de Contrato de Compra e Venda de Quotas, firmado em 06 de fevereiro de 2013, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Bela Paulista.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com cerca de 88,23% (oitenta e oito vírgula vinte e três por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO	
6.1. OBSERVAÇÃO	Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

9. Madison

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Madison encontra-se situado na Rua Gomes de Carvalho, 1.195 - Vila Olímpia - São Paulo - SP. Possui uma área bruta locável de 8.432 m ² (oito mil, quatrocentos e trinta e dois metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, 1.195, Vila Olímpia							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-006

2. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração de Contrato de Compra e Venda de Quotas, firmado em 22 de fevereiro de 2013, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Madison.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com cerca de 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel

6. LOCAÇÃO	
6.1. OBSERVAÇÃO	Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

10. Centro de Distribuição Mogi das Cruzes

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Centro de Distribuição Mogi das Cruzes encontra-se situado na Rodovia Pedro Eroles, km 41,5 - Taboão - Mogi das Cruzes - SP. Possui uma área bruta locável de 69.113,25 m ² (sessenta e nove mil, cento e treze vírgula vinte e cinco metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rodovia Pedro Eroles, km 41,5, Taboão							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP	CEP	08772-720

2. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração de Contrato de Compra e Venda de Ações, firmado em 23 de novembro 2012, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Centro de Distribuição Mogi das Cruzes.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO	
6.1. INSTRUMENTO	Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

11. Centro de Distribuição Pouso Alegre

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Centro de Distribuição Pouso Alegre encontra-se situado na Rodovia Fernão Dias, km 863 - Algodão - Pouso Alegre - MG. Possui uma área bruta locável de 87.750 m ² (oitenta e sete mil, setecentos e cinquenta metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rodovia Fernão Dias, km 863, Algodão							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Pouso Alegre	UF	MG	CEP	37550-000

2. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração de Instrumento Particular de Promessa de Alienação de Bem Imóvel e outras avenças, firmado em 21 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Centro de Distribuição Pouso Alegre.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO	
6.1. INSTRUMENTO	Contrato de Locação de Bem Imóvel, firmado em 03 de julho de 2012 e posteriormente aditado
6.2. LOCATÁRIO	Unilever.

12. Edifício Lagoa Corporate

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Edifício Lagoa Corporate encontra-se situado na Rua Humaitá, 275 - Humaitá - Rio de Janeiro - RJ. Possui uma área bruta locável de 11.687 m ² (onze mil e seiscentos e oitenta e sete metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua Humaitá, 275, Humaitá							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22261-001

2. TÍTULO AQUISITIVO

Em razão da celebração de Contrato de Subscrição e Compra e Venda de Ações, firmado em 20 de Maio de 2013, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Edifício Lagoa Corporate.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Imóvel performado, com cerca de 65,08% (sessenta e cinco virgula oito por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO**6.1. OBSERVAÇÃO**

Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

13. Centro de Distribuição Bandeirantes**1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA**

O Empreendimento Centro de Distribuição Bandeirantes encontra-se situado na Rodovia dos Bandeirantes, Km 68, Bairro Poste, Cidade de Louveira, Estado de São Paulo. Possui uma área bruta locável de 99.279 m² (noventa e nove mil, duzentos e setenta e nove metros quadrados).

ENDEREÇO: Rodovia dos Bandeirantes, Km 68, Bairro Poste, Cidade de Louveira, Estado de São Paulo

COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	13213-902
-------------	---	--------	-----------	----	----	-----	-----------

2. TÍTULO AQUISITIVO

Em razão da celebração de Escritura Pública de Transação, lavrada em 28 de maio de 2013, nas notas do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Franca - SP, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Centro de Distribuição Louveira.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO	
6.1. INSTRUMENTO	Contrato de Locação de Bem Imóvel, firmado em 27 de junho de 2013 e posteriormente aditado.
6.2. LOCATÁRIO	Magazine Luiza

14. Centro de Distribuição Santa Cruz

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Centro de Distribuição Santa Cruz encontra-se situado na Estrada da Lama Preta, s/n, Bairro Santa Cruz, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Possui uma área bruta locável de 47.204,00 m ² (quarenta e sete mil duzentos e quatro metros quadrados).							
ENDEREÇO: Estrada da Lama Preta, s/n, Bairro Santa Cruz, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	23575-450

2. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração da Escritura Pública de Cessão de Direitos Aquisitivos sob Bem Imóvel e Cessão de Direito Real de Superfície, lavrada em 11 de outubro de 2013, nas notas do 9º Tabelião de Notas de São Paulo, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Centro de Distribuição Santa Cruz.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO	
6.1. INSTRUMENTO	Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

15. Centro de Distribuição Itaquaquetuba

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Centro de Distribuição Itaquaquetuba situa-se na Rua do Niquel, 205, Bairro Parque Industrial, Cidade de Itaquaquetuba, Estado de São Paulo. Possui uma área bruta locável de 30.698,00 m ² (trinta mil e seiscentos e noventa e oito metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua do Niquel, s/n, Bairro Parque Industrial, Cidade de Itaquaquetuba, Estado de São Paulo.							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Itaquaquetuba	UF	SP	CEP	08586-220

2. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração de Contrato de Subscrição e Compra e Venda de Ações e outras Avenças, firmado em 07 de maio de 2018, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Centro de Distribuição Itaquaquetuba.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO	
6.1. OBSERVAÇÃO	Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

16. Edifício Diogo Moreira

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Edifício Diogo Moreira, situa-se na Rua Diogo Moreira,184, Bairro de Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Possui uma área bruta locável de 12.105,00 m² (doze mil, cento e cinco metros quadrados).							
ENDEREÇO: Rua Diogo Moreira							
COMPLEMENTO	184	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05423-010

2. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração de Contrato de Subscrição e Compra e Venda de Quotas e outras Avenças, firmado em 26 de abril de 2019, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Edifício Diogo Moreira.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO	
6.1. OBSERVAÇÃO	Contrato de Locação de Bem Imóvel, firmado em 05 de agosto de 2010 e posteriormente aditado.
6.2. LOCATÁRIO	Bunge

17. Edifício São Luis Torre IV

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Edifício São Luis, Torre IV, situa-se na Av. Juscelino Kubitschek, 1.830, bairro da Vila Nova Conceição, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Possui uma área bruta locável de 11.354,00 m ² (onze mil, trezentos e cinquenta e quatro metros quadrados).							
ENDEREÇO: Av. Juscelino Kubitschek							
COMPLEMENTO	1830	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	13571-410

2. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração de Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças, firmado em 30 de julho de 2019, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Edifício São Luis Torre IV.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, com 100% (cem por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO	
6.1. OBSERVAÇÃO	Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

18. Ed. Boulevard Corporate Tower

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Edifício Boulevard Corporate Tower, situa-se Avenida dos Andradas, 3.000, bairro da Santa Efigênia, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Possui uma área bruta locável de 20.426,00 m ² (vinte mil, quatrocentos e vinte e seis metros quadrados).							
ENDEREÇO: Av. dos Andradas							
COMPLEMENTO	3000	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30260-070

2. TÍTULO AQUISITIVO

Em razão da celebração de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, firmado em 06 de novembro de 2018, o Fundo adquiriu o Empreendimento e passou a ser o titular da propriedade plena do Edifício Boulevard Corporate Tower.

3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Imóvel performado, com 84,81%% (oitenta e quatro virgula oitenta e um por cento) de ocupação em setembro de 2020.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.

6. LOCAÇÃO**6.1. OBSERVAÇÃO**

Nenhum contrato de locação desse imóvel representa mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo ou representou mais do que 10% (dez por cento) da receita total de locação do Fundo no último exercício social.

19. CD Cabreúva**1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA**

Empreendimento em fase de desenvolvimento, o CD Cabreúva, situa-se na Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 82, no município de Cabreúva, estado de São Paulo. Quando concluído, possuirá uma área bruta locável de 177.820,00 m² (cento e setenta e sete mil, oitocentos e vinte metros quadrados).

ENDEREÇO: Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto

COMPLEMENTO	Km.	CIDADE	Cabreúva	UF	SP	CEP	13.315-000
	82						

2. TÍTULO AQUISITIVO	
Em razão da celebração da Escritura de Venda e Compra, firmada em 19 de agosto de 2019, o Fundo adquiriu, por meio de uma SPE detida 99,99% pelo Fundo, o terreno e passou a ser o titular da propriedade plena do imóvel em que será desenvolvido o CD Cabreúva.	
3. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:	
Imóvel em desenvolvimento, na modalidade BTS.	
4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:	
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao uso comercial.	
5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:	
Não constam ônus incidentes sobre o imóvel.	
6. LOCAÇÃO	
6.1. OBSERVAÇÃO	Imóvel em Desenvolvimento

Aquisições Recentes



ED. DIOGO MOEIRA

Valor de compra de R\$ 286 MM

100% locado
para Bunge através de contrato atípico



ED. SÃO LUIZ

Valor de compra de R\$ 141 MM

100% locado
para grandes empresas nacionais e multinacionais



CD CABREÚVA (desenvolvimento)

Investimento de em andamento

100% locado
para grande empresa de varejo

Data Base: Setembro 2020
Fonte Kinea Investimentos

Seguros

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Gestor, que os seguros contratados para os Imóveis são necessários e suficientes para a preservação dos Imóveis atualmente pertencentes ao patrimônio do Fundo.

Outros Imóveis

Para informações acerca da tributação dos potenciais investimentos a serem realizados pelo Fundo, vide item “Tributação do Fundo”, da seção “Tributação”, na página 123 deste Prospecto.

6. FATORES DE RISCO

- Risco de Oscilação do Valor das cotas por Marcação a Mercado
- Riscos de Mercado
- Risco Sistemico
- Riscos de Liquidez e de Descontinuidade do investimento
- Riscos do Uso de Derivativos
- Riscos de Crédito
- Riscos Atrelados aos Fundos Investidos
- Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo
- Risco Tributário
- Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis
- Risco de Despesas Extraordinárias
- Risco de Sinistro
- Propriedade das Cotas
- Inexistência de Ativo Imobiliário Específico
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo
- Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros
- Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel
- Riscos Socioambientais
- Risco de Desapropriação
- Risco de Chamadas Adicionais de Capital
- Valor dos Imóveis da Carteira do Fundo não Necessariamente estão Apreçados a Valor de Mercado
- Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido
- O Fundo poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista
- Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem Tomadas pela Assembleia Geral
- Risco Jurídico
- Risco de Conflito de Interesses
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital
- Risco da Possibilidade de Devolução do Custo Unitário de Distribuição da Cota sem qualquer Remuneração/Acréscimo
- Risco Relacionado à não Colocação do Volume Mínimo da Oferta
- Risco Regulatório
- Risco Operacional
- Risco de Governança
- Risco de Vacância
- O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor
- Risco Decorrente da Não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções
- Risco relacionado a possibilidade de não cumprimento do prazo de devolução do valor subscrito pelo Investidor na hipótese de revogação à aceitação da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado

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

Riscos de Mercado

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

Risco Sistêmico

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

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

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

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os Fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma.

Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade.

Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

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

Riscos do Uso de Derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado.

O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo.

Adicionalmente, ainda que sejam utilizados derivativos para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger.

Riscos de Crédito

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

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

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

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

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

Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo

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

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

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

Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus Cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o Fundo que aplicar recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, contribuição social sobre o lucro líquido - CSLL, contribuição ao programa de integração social - PIS e contribuição ao financiamento da seguridade social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação 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 desde que observados os 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, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso “ii”, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) o Fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas; e

(iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Dessa forma, se alguns desses requisitos não forem atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável quando da distribuição de rendimentos pelo Fundo, 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 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.

Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis

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

Risco de Despesas Extraordinárias

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

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade dos ativos.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Propriedade das Cotas

Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Inexistência de Ativo Imobiliário Específico

O Fundo, quando da realização das emissões de cotas, poderá deter certas opções de compra de ativos. No entanto, independentemente da existência destas eventuais opções, que podem não se concretizar, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. Assim, haverá necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados em sua 7ª Emissão de Cotas para a aquisição dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo.

Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros

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

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

Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos:

(i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e

(ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos Socioambientais

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

Risco de Desapropriação

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

Risco de Chamadas Adicionais de Capital

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

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

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

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Risco de Liquidez e de Descontinuidade do Investimento”, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas.

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

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

Risco Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Conflito de Interesses

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

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

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

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

Risco da Possibilidade de Devolução do Custo Unitário de Distribuição da Cota sem Qualquer Remuneração/Acréscimo

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, serão devolvidos ao Investidor (i) os recursos financeiros aplicados, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 7ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição da Cota objeto de cancelamento, sem qualquer remuneração/acréscimo.

De modo que, sobre o Custo Unitário de Distribuição da Cota não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

Risco Relacionado à não Colocação do Volume Mínimo da Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Oferta até um montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta.

No entanto, caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do cancelamento, (i) os recursos financeiros aplicados, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 7ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição da Cota objeto de cancelamento, sem qualquer remuneração/acréscimo. A devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos Investidores.

Risco Regulatório

Os fundos de Investimento Imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472/08, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Risco Operacional

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

Risco de Governança

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

Risco de Vacância

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

O Estudo de Viabilidade foi Elaborado pelo Gestor

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

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

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

Risco relacionado a possibilidade de não cumprimento do prazo de devolução do valor subscrito pelo Investidor na hipótese de revogação à aceitação da Oferta

Tendo em vista que o Administrador ou o Gestor poderão utilizar, antes do encerramento da Oferta, os recursos já disponíveis em caixa captados na 7ª Emissão das Cotas para Aquisição de Ativos Imobiliários durante o Prazo de Distribuição, é possível que o prazo para devolução do valor subscrito pelo Investidor de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da revogação da aceitação à Oferta não seja cumprido.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Breve Histórico do Administrador
- Principais Atribuições do Administrador
- Sumário da Experiência Profissional do Administrador
- Breve Histórico do Gestor
- Principais Atribuições do Gestor
- Sumário da Experiência Profissional do Gestor
- Breve Histórico do Itaú Unibanco S.A. (Coordenador Líder e Custodiante)
- Principais Atribuições do Coordenador Líder
- Principais Atribuições do Custodiante
- Breve Histórico da Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador)
- Principais Atribuições do Coordenador Contratado
- Principais Atribuições do Escriturador
- Breve Histórico do Formador de Mercado
- Principais Atribuições do Formador de Mercado
- Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Breve Histórico do Administrador

O Fundo é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro. O Administrador é controlado diretamente pelo Itaú Unibanco S.A., que detém 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das cotas representativas do seu capital social e integra um dos maiores grupos na administração de fundos de investimento no País.

Principais Atribuições do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

I. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, na forma permitida no item 1.1 do Regulamento, que tais ativos imobiliários, bem como seus frutos e rendimentos:

- (i) não integram o ativo do Administrador;
- (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- (i) os registros dos detentores das Cotas do Fundo e de transferência de Cotas;
- (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (iii) a documentação relativa aos Ativos e aos Ativos de Liquidez e às operações do Fundo;
- (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (v) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo;

- III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- IV. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
- V. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item II acima até o término do procedimento;
- VII. Divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
- VIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- IX. Observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- X. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; e
- XI. Contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do FUNDO, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor.

Todavia, na forma do item 1.2 do Regulamento, será vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(i) exceto nas hipóteses do item 4.10 do Regulamento, e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, eleito(s) nos termos do item 15.6, do Regulamento;

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

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

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

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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista na alínea “j” não impede a eventual aquisição, pelo Gestor, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

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

Sumário da Experiência Profissional do Administrador

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração do Administrador é o Sr. Carlos Augusto Salamonde, cuja experiência profissional consiste no seguinte:

Carlos Augusto Salamonde: Formado em economia pela Pontifícia Universidade Católica - (PUC), em Rio de Janeiro (1995); MBA em Gestão e Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas - (FGV), em Rio de Janeiro (2001). Possui 27 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado anteriormente no Banco JP Morgan, como CEO de Asset Management - Brasil, BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A., Banco BNY Mellon Brasil S.A., como CEO de Asset Servicing - Latam/Brasil. Está no Itaú desde outubro de 2018, exercendo a atividade de Diretor de Serviços e Operações de Investimento da Intrag DTVM e onde já tinha passado entre 2003 a 2011 exercendo as atividades head de distribuição para clientes corporativos - Superintendente e head de Administração Fiduciária (INTRAG DTVM) - Gerente/Superintendente.

Também atuou na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA): Diretor de maio de 2014 a junho de 2018; Presidente do Comitê de Serviços Qualificados desde janeiro de 2018; Atuação na Anbima, entre outros assuntos, visa (i) coordenar a aprovação e retirada de associados; e (ii) participar em consultas públicas no âmbito regulatório a fim de discutir normativos e impactos, assim como melhores práticas de mercado.

Breve Histórico do Gestor

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

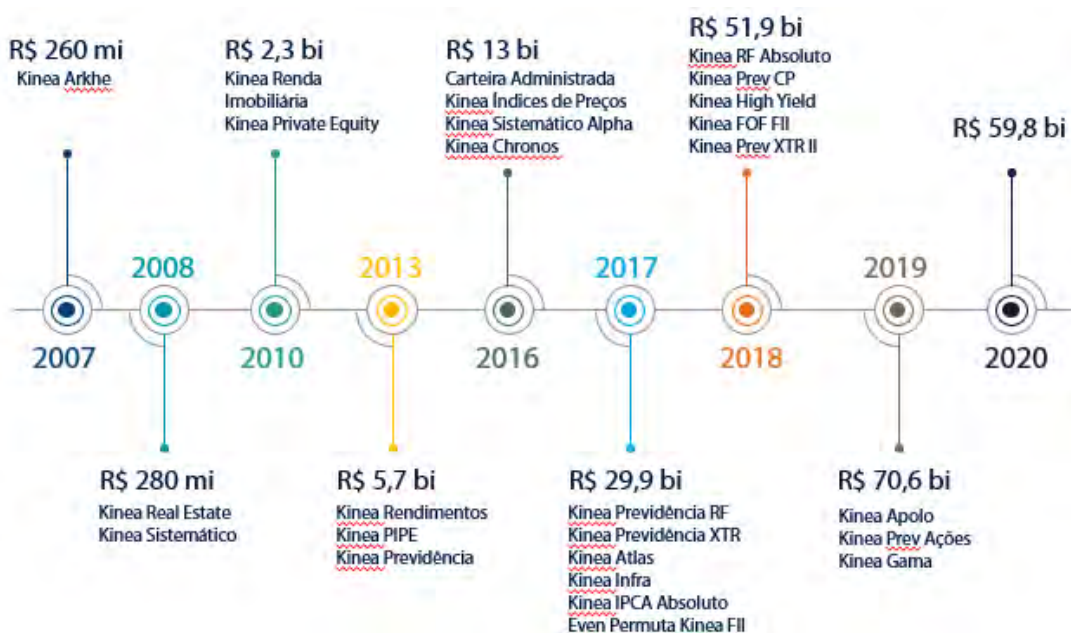
O Gestor foi criado em 18 de outubro de 2007 pelo Itaú Unibanco e pelos sócios executivos da Kinea, como uma empresa independente de gestão de recursos, especializada na gestão de investimentos alternativos (Hedge Funds, Private Equity, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimento em Infraestrutura)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

Em 31 de agosto de 2020, a Kinea contava com 93 (noventa e três) especialistas e fundos sob sua gestão que totalizavam R\$ 59,1 bilhões de recursos sob gestão conforme tabela abaixo:

Tipo	Patrimônio sob gestão em Reais Data base 31/08/2020
Fundos Líquidos	39,1 bilhões
Fundos Imobiliários	13,6 bilhões
Infraestrutura	3,5 bilhões
Private Equity	2,9 bilhões
Total	59,1 bilhões

Fonte: Kinea

Abaixo está o histórico de crescimento da empresa²¹:



Fonte: Kinea Investimentos

A Kinea é uma plataforma de investimentos específicos com foco em:

Fundos Líquidos	R\$ 39,1 Bilhões	Nascemos em 2007 em sociedade com o Banco Itaú como uma casa de investimentos alternativos.	Nos transformamos em uma plataforma especializada em investimentos específicos	Hoje contamos com: 97 colaboradores R\$ 59,8 bi de recursos sob gestão sendo R\$ 13,6 bi em imobiliário
Fundos Imobiliários	R\$ 13,6 Bilhões			
Private Equity	R\$ 2,87 Bilhões			
Infraestrutura	R\$ 3,50 Bilhões			

Data Base: Setembro 2020
Fonte Kinea Investimentos

Abaixo estão os dados sobre os fundos imobiliários sob gestão da Kinea²²:

Fundos Imobiliários R\$ 13,6 bi

Kinea Renda FII e demais estratégias	R\$ 4,142 bi
Kinea Carteira Administrada (FII)	R\$ 312 mm
Kinea FOF FII e demais estratégias	R\$ 480 mm
Kinea Rendimentos FII, Índices de Preços e High Yield	R\$ 8,44 bi
Kinea Real Estate FII e demais estratégias	R\$ 267 mm (comprometido + integralizado)

KNRI, o KNCR e KNIP ocupam a 1ª, a 2ª e a 3ª posições em valor de mercado na Bolsa;

Os Fundos Imobiliários sob nossa gestão possuem mais de 270.000 investidores individuais (~26% da base de Mercado);

Nossos portfólios são compostos por 750.800 m² de lajes e galpões logísticos, R\$ 4,14 bilhões em VGV de empreendimentos residenciais e comerciais e R\$ 8,44 bilhões em CRI;

²¹ Data base Setembro/2020

²² Data base Setembro/2020

Principais Atribuições do Gestor

O Gestor tem amplos e gerais poderes para identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar ativos imobiliários que farão a composição da carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste:

I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses, títulos e valores mobiliários e ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. Celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

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

IV. Monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

V. Sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VI. Acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou venham a compor, o patrimônio do Fundo;

VII. Discutir propostas de locação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

VIII. Monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

IX. Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários do Fundo;

X. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;

XI. Representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XII. Implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

XIII. Quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das cotas do Fundo; e

XIV. Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, quando aplicável, conforme política de voto registrada na ANBIMA, descrita no seguinte endereço eletrônico: <http://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/politica-politica-de-voto-fundos-imobiliarios-politica-de-voto-fundos->

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

Equipe com longa experiência em Real Estate com passagem pelas principais empresas do segmento imobiliário. Tempo médio de experiência de 12 anos

Equipe composta por 25 profissionais que atuam nas diversas fases do ciclo de investimento (estruturação, aquisição e desinvestimento, gestão dos ativos imobiliários, relacionamento com inquilinos e gestão de locações, gestão predial, controladoria, análise de crédito, controle de garantias, entre outros)

Baixa rotatividade de profissionais aliado a processos robustos de investimento e monitoramento permitem que as estratégias performem mesmo em momentos de turbulência de mercado, extraindo o melhor dos portfólios.

Cargos chave da equipe com expertise de mais de 10 anos somente no Kinea Renda e experiência adquirida ao longo dos diferentes momentos de mercado

Data Base: Agosto 2020
Fonte Kinea Investimentos

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão dos fundos de Real Estate do Gestor são as seguintes:

Marcio Verri Bigoni, CFA e CAIA: Sócio fundador e Gestor onde exerce a função de Diretor - Presidente da Kinea. Antes de fundar a Kinea em setembro de 2007, Marcio trabalhou por 18 anos no BankBoston no Brasil, onde sua última função foi de Vice-Presidente de Capital Markets, responsável pela Gestão de Riscos do balanço do banco e da tesouraria, Gestão de Recursos de Terceiros (Asset) e Vendas Institucionais. Marcio é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica de São Paulo (USP) e fez cursos de especialização em Private Equity e Estratégia pela Harvard Business School (USA) e de Opções e de Gestão no Insead (França). Tem endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1700, 4º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Carlos Alberto Pereira Martins: Sócio fundador responsável pela gestão de Ativos Imobiliários de Equity da Kinea, tendo sob gestão mais de R\$ 6,0 bilhões de recursos integralizados/comprometidos em um Fundo de Investimento em Participações para Incorporação Imobiliária (FIP Kinea I Real Estate Equity, Kinea II Real Estate Equity FII, Even Permuta Kinea FII e Industrial Parks Brasil FIP), um Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII) e o Fundo de Fundos Imobiliários Kinea FII. Atua na área imobiliária desde 2007 sendo responsável pela gestão de recursos, relacionamento com investidores e captação e originação de negócios. Participa ativamente nos comitês de investimentos imobiliários. Anteriormente à Kinea, trabalhou 15 (quinze) anos no BankBoston onde passou pelas áreas de crédito e operações internacionais e, por 6 (seis) anos, esteve na área de structured & corporate finance. Iniciou sua carreira no Citibank. Carlos é formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP), fez MBA patrocinado pelo BankBoston em parceria com Columbia University (NY-USA), MBA Executivo pelo IBMEC e o Young Managers Program no Insead (França). Tem endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek, 1700 - 4º andar - São Paulo - SP.

Alessandro Estevam

Alessandro Estevam integra a área de gestão de ativos imobiliários da Kinea e está na empresa desde setembro de 2010. Antes da Kinea, Alessandro trabalhou na Jones Lang LaSalle por 10 anos onde atuou na coordenação de processo de desmobilização, representando empresas multinacionais e investidores institucionais, na aquisição de ativos imobiliários em nomes de investidores nacionais e estrangeiros e análise de melhor uso (Highest and Best Use), tendo ainda atuado nas áreas de consultoria e tenant representation. Alessandro é formado em Administração de Empresas pela Fundação Alvares Penteado. Tem endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek, 1700 - 4º andar - São Paulo - SP.

Marcel Chalem

Marcel integra a área de gestão de ativos imobiliários da Kinea e está na empresa desde dezembro de 2009. Antes da Kinea, Marcel trabalhou na Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário, onde atuou como gerente das áreas de Finanças Estruturadas, sendo o responsável pela estruturação das mesmas na companhia, onde inclusive atuou na montagem de fundos imobiliários de renda desenvolvidos pela companhia. Ainda no mercado imobiliário, Marcel passou pela Fit Residencial (Gafisa), como responsável pelas áreas de análise de investimentos e planejamento financeiro. Marcel é formado em Administração de Empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Tem endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek, 1700 - 4º andar - São Paulo - SP.

Ivan Freitas Simão: Ivan integra a área de Relações com Investidores - Fundos Imobiliários da Kinea e está na empresa desde agosto de 2014. Anteriormente, atuou na área de estruturação de produtos de investimentos no banco Itaú Unibanco. Atuou também no Banco Indusval Multistock na área de gestão de fundos proprietários e na mesa de derivativos da corretora associada a instituição. Ivan é graduado em Administração de Empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-USP) e graduando em Economia pela mesma instituição. Tem endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1700, 4º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Breve Histórico do Itaú Unibanco S.A. (Coordenador Líder e Custodiante)

O Itaú Unibanco S.A. presta serviços no mercado de capitais brasileiro há mais de 30 (trinta) anos. O Itaú Unibanco S.A. tem conhecimento do mercado financeiro local. Atua, de modo competitivo e independente, em todos os segmentos do mercado financeiro, oferecendo um leque completo de soluções, serviços, produtos e consultoria especializada.

O Itaú Unibanco obteve certificação de qualidade ISO 9001 para várias modalidades de serviços de custódia. Em âmbito internacional, tal certificação foi obtida para custódia de: (i) ativos de investidores não residentes; (ii) Recibos de Depósitos Americanos (ADRs); e (iii) fundos offshore. No âmbito doméstico, destaca-se tal certificação na prestação de serviços relacionados a: (i) custódia e controladoria para fundos de investimento e carteiras administradas; e (ii) operações envolvendo fundos de investimento em direitos creditórios.

Principais Atribuições do Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação e distribuição das Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de distribuição, de acordo com o Plano da Oferta descrito no item “Plano da Oferta” da Seção “Características da Oferta, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos” na página 41 deste Prospecto.

Principais Atribuições do Custodiante

O serviço de custódia qualificada prestada pelo Custodiante compreende a liquidação física e financeira dos títulos e valores mobiliários e ativos financeiros que integram a carteira do Fundo, sua guarda, bem como a administração e informação de eventos associados a esses ativos.

O Custodiante também é a instituição responsável pelas atividades de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Breve Histórico da Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador)

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

Principais Atribuições do Coordenador Contratado

O Coordenador Contratado é a instituição responsável, em conjunto com o Coordenador Líder, pela coordenação e distribuição das Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de distribuição, de acordo com o Plano da Oferta descrito no item “Plano da Oferta” da Seção “Características da Oferta, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos” na página 41 deste Prospecto.

Principais Atribuições do Escriturador

O Escriturador é a instituição responsável pela escrituração das cotas do Fundo.

Breve Histórico do Formador de Mercado

O Banco Fator é uma instituição financeira com uma trajetória de sucesso iniciada a partir da criação da Fator Corretora no ano de 1967 que atua há mais de 47 anos no mercado de capitais, e é uma instituição Investment Grade reconhecida pela agilidade, consistência e inovação de suas soluções financeiras. O Banco Fator atua como banco múltiplo, desde o ano de 1989, nas carteiras comercial e de investimento, oferecendo soluções estratégicas e personalizadas e oferece diversos produtos e serviços para clientes pessoas físicas e jurídicas, e tem reconhecida especialização em operações de M&A, Equity Capital Market, Debt Capital Market, Crédito Corporativo, Private Banking, Tesouraria Proprietária e Gestão, Administração e Distribuição de fundos de investimento e estruturados.

As atividades de market maker de fundos imobiliários, iniciada no segundo semestre de 2013, têm como principais objetivos atuar na redução da volatilidade dos fundos e estreitamento dos spreads entre as ordens de compra e de venda, além de suporte em assuntos de mercado à equipe de gestão de fundos.

Principais Atribuições do Formador de Mercado

O Formador de Mercado realizará a atividade de formador de mercado para negociação das Cotas do Fundo, nos mercados de renda variável administrados pela B3 com a finalidade de fomentar a liquidez do(s) respectivo(s) valor(es) mobiliário(s).

Conforme disposto no Contrato de Formador de Mercado, o Formador de Mercado se compromete a atuar diariamente com, pelo menos, o lote mínimo de 100 (cem) Cotas na oferta de compra e 100 (cem) cotas na oferta de venda.

O Formador de Mercado somente poderá solicitar o cancelamento ou suspensão de seu credenciamento após 90 (noventa) dias de atuação na função, sendo que a efetivação da suspensão ou cancelamento somente se dará após 30 (trinta) dias da respectiva divulgação.

A manutenção dos serviços prestados pelo Formador de Mercado não é obrigatória, de forma que o Administrador e/ou o Formador de Mercado poderão resilir o Contrato de Formador de Mercado a qualquer tempo e sem ônus por qualquer das partes, mediante comunicação escrita enviada à outra parte com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data de rescisão e/ou rescisão.]

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Os Prestadores de Serviço do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação, na regulamentação aplicável, em especial nas hipóteses previstas na Instrução CVM nº 472/08 e no item 1.3 e seguintes do Regulamento.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Remuneração do Gestor
- Remuneração dos Coordenadores
- Remuneração do Escriturador
- Remuneração do Custodiante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de (i) 1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo enquanto o Fundo não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na B3; ou (ii) 1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo a partir do momento em que as cotas do Fundo possuírem valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na B3, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), sendo que parcela da Taxa de Administração será destinada ao pagamento de remuneração ao Gestor, conforme previsto no item “Remuneração do Gestor” abaixo.

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

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

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

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

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

Nos termos acordado entre Administrador e Gestor, a Redução na Taxa de Administração implicará na redução da remuneração recebida pelo Gestor, conforme partilhada no Contrato de Gestão.

Remuneração do Gestor

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

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

Remuneração dos Coordenadores

Pelos serviços de coordenação e distribuição das Cotas, os Coordenadores receberão a diferença resultante (i) do percentual de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) (sendo deste total de percentual devido 1% (um por cento) ao Coordenador Contratado), incidente sobre o Valor da Cota Atualizado multiplicado pela quantidade de Cotas efetivamente distribuídas; e (ii) dos custos descritos no Prospecto, incorridos na estruturação da 7ª Emissão, tais como publicações e assessoria legal.

O valor apurado com a distribuição será pago ao Coordenador Contratado, independente de a distribuição das Cotas ter sido realizada por este ou pelo Coordenador Líder, em até 5 (cinco) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, e será descontado do Custo Unitário de Distribuição que será arcado pelos Investidores.

Fica certo e ajustado que nenhum valor será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Remuneração do Escriturador

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

Remuneração do Custodiante

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

9. TRIBUTAÇÃO

- Tributação Aplicável ao Fundo
- Tributação Aplicável aos Investidores
- Tributação do IOF/Títulos
- Tributação do IOF/Câmbio

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

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

Tributação Aplicável ao Fundo

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

Imposto de Renda

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

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

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

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

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco

por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

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

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

Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

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

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

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

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

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

Tributação do IOF/Câmbio

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as Partes
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

Informações sobre as Partes

Administrador

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar,

São Paulo - SP

At.: Luciano Prebelli / Fabio Sonoda

Tel.: (11) 3072-6099 / (11) 3072-6089

Fax: (11) 3072-6228

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

Website: www.intrag.com.br

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar

São Paulo - SP

Tel.: (11) 3073-8700

Fax: (11) 3073-8796

e-mail: renda@kinea.com.br

Website: www.kinea.com.br

Coordenador Líder / Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100

São Paulo - SP

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

Website: www.itau.com.br

Coordenador Contratado / Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)

São Paulo - SP

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

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

Website: www.itaucorretora.com.br

Auditor Independente

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9-10º, 13-17º andares

São Paulo - SP.

At.: Sr. Emerson Laerte da Silva

Tel.: (11) 3674-3833

Fax: (11) 3674-2060

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

Website: www.pwc.com.br

Assessor Legal do Fundo**Tauil & Chequer Advogados Associado Mayer Brown**

Avenida Juscelino Kubitschek, 1455, 6º andar

São Paulo - SP

Tel.: (11) 2504-4694 / 2504-4279

Advogado Responsável: Bruno Cerqueira / João Bertanha

E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com / jbertainha@mayerbrown.comWebsite: www.mayerbrown.com**Relacionamento entre as Partes**

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

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

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

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

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2019, o Gestor atua na qualidade de gestor de carteira de fundos de investimento administrados pelo Administrador, além do próprio Fundo:

Tipo	Patrimônio sob gestão em Reais Data base 31/08/2020
Fundos Líquidos	39,1 bilhões
Fundos Imobiliários	13,6 bilhões
Infraestrutura	3,5 bilhões
Private Equity	2,9 bilhões
Total	59,1 bilhões

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

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

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

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

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

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

O Itaú Unibanco e o Gestor mantinham, na data deste Prospecto, a seguinte relação: o Itaú Unibanco foi contratado pelo Administrador dos fundos de investimento geridos pelo Gestor para atuar como Coordenador Contratado e Custodiante da Oferta.

Além disso, o Itaú Unibanco já atuou como coordenador líder de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário em que o Gestor também exercia a atividade de gestão.

Adicionalmente, na data deste Prospecto, o Gestor não atua na qualidade de gestor de carteira de nenhum fundo de investimento administrado Itaú Unibanco.

Relacionamento entre a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador) e o Administrador

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

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

A Itaú Corretora atuou como instituição intermediária da distribuição pública das cotas da emissão anterior do Fundo.

Relacionamento entre a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador) e o Gestor

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

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

Relacionamento entre Itaú Unibanco (Coordenador Líder e Custodiante) e a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador)

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

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

Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Nos termos do item 2.4 do Regulamento, antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, o Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do artigo 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472/08.

O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado foram contratados para realizar a distribuição pública das Cotas da 7ª Emissão. Apesar de serem considerados pessoas ligadas ao Administrador nos termos do artigo 34, §2º, da Instrução CVM nº 472/08, a contratação do Coordenador Líder e o Coordenador Contratado atende ao disposto na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM nº 472/08, conforme explicitado abaixo.

A Lei 8.668/93 dispõe, em seu artigo 12, VII, que, quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o Fundo e o Administrador, este não poderá realizar operações utilizando-se dos recursos do Fundo. Considerando que a remuneração dos Coordenadores pelos serviços prestados no âmbito da 7ª Emissão será paga exclusivamente com recursos aportados pelos novos Investidores por meio do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, sendo que os atuais Cotistas do Fundo e o Fundo não serão responsáveis pelos custos de tais contratações, as referidas contratações atendem ao disposto no artigo 12, VII, da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e não serão submetidas à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e considerando ainda, que o plano de distribuição e o Público Alvo da Oferta compreendem a colocação das Cotas da 7ª Emissão para correntistas dos segmentos Institucional, Corporate, Private, Personnalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco.

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Informações aos Cotistas

O Administrador divulgará, as informações eventuais sobre o Fundo, descritas no artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08, na periodicidade lá indicada. Ademais, o Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas.

O Administrador publicará as informações periódicas sobre o Fundo especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede (Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo):

Em razão da Instrução CVM nº 571/15 que alterou a Instrução CVM nº 472/08, o Administrador deverá prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 39:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, (a) as demonstrações financeiras, (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-;

VI. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

VII. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VIII. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista acima, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos referidos acima, nos termos do item 11.2. do Regulamento, poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos. O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como outros atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nos endereços eletrônicos descritos na Seção 12 “Informações Relevantes”, nas páginas 139 e 139 deste Prospecto.

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

O Administrador deve divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a

informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo.

O Administrador deverá, ainda, disponibilizar aos Cotistas as seguintes informações eventuais sobre o Fundo em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede (Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo), nos termos da regulamentação específica:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III. fatos relevantes;

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

A divulgação das informações referidas acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível os Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista acima, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referidas no item “Informação aos Cotistas” acima, enviar as informações à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e à B3.

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Esclarecimentos a respeito da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

Itaú Unibanco

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

Tel.: (11) 4004-3131, para capitais e regiões metropolitanas e 0800-7223131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h)

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

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “Comprar”, clicar em “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Prospecto em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “Comprar”, clicar em “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Anúncio de Início em “Ofertas em Andamento”.

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP

Website: www.intrag.com.br

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “FUNDOS”, pesquisar “KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, clicar no link do fundo. Em seguida acessar “Documentos”, “Prospecto”, “2020”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “FUNDOS”, pesquisar “KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, clicar no link do fundo. Em seguida acessar “Documentos”, “Anúncio de Início”, “2020”.

Kinea Investimentos Ltda.

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

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

Para acessar o Prospecto neste site, acessar “FUNDOS” e, na sequência, clicar em “KNRI11”, selecionar subitem “documentos” e, então, localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início neste site, acessar “FUNDOS” e, na sequência, clicar em “KNRI11”, selecionar subitem “documentos” e, então, localizar o Anúncio de Início.

Itaú Corretora de Valores S.A.

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

Tel.: (11) 4004-3131, para capitais e regiões metropolitanas e 0800-7223131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h)

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

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “Comprar”, clicar em “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Prospecto em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “Comprar”, clicar em “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Anúncio de Início em “Ofertas em Andamento”.

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: <http://www.cvm.gov.br>

Para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, e, então, localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, e, então, localizar o Anúncio de Início.

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste website clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” e, então, localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” e, então, localizar o Anúncio de Início.

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos Cotistas

Aplicando no Fundo, ao Investidor será disponibilizada uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate a Itaú Corretora, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apta também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como receber críticas e sugestões.

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)

São Paulo - SP

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

Website: www.itaucorretora.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	-	Instrumento de Constituição do Fundo
ANEXO II	-	Regulamento do Fundo Consolidado
ANEXO III	-	Declaração do Administrador
ANEXO IV	-	Declaração do Coordenador Líder
ANEXO V	-	Minuta do Boletim de Subscrição
ANEXO VI	-	Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a 7ª Emissão
ANEXO VII	-	Minuta do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento
ANEXO VIII	-	Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993, publicado no Diário Oficial da União de 29 de julho de 1993, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itáúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de instituição administradora ("Administradora"), resolve:

I - Constituir um FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, em regime de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

II – Determinar que o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO será denominado **KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo")**;

III – Determinar que a administração do Fundo será efetuada pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada acima, e que a gestão da carteira do Fundo ("Carteira") será efetuada pela **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente habilitada e autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007, publicado no Diário Oficial da União de 20 de setembro de 2007, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, 30 – 4º andar, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.187/0001-44;

IV – Determinar que a prestação dos serviços de escrituração, custódia e controladoria dos ativos integrantes da carteira do Fundo e de liquidação financeira de suas operações será realizada pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itáúsa, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;

V – Determinar que o auditor independente do Fundo será a **Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de SP, na Rua José Guerra, nº 127, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.928.567/0001-11;

VI – Determinar que o agente distribuidor das quotas do Fundo será **Itaú Unibanco S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de coordenador líder da distribuição, e **Itaú Corretora**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;

VII – Determinar que o diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e

1085471 2018

1040BP125239

1040BP125239

acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. Nilvio Ventura Fecchio, brasileiro, economista, divorciado, natural de São Paulo, portador da cédula de identidade RG nº 17.410.677 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 094.378.158-28, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa;

VIII – Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente Termo de Constituição; e

IX – Submeter este instrumento e o Regulamento do Fundo anexo à Comissão de Valores Mobiliários, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor, para fins de obtenção do registro de constituição e de funcionamento do Fundo,

Sendo assim, assina este termo em 06 (seis) vias de igual teor.

24 MAI 2010
RUA BOA VISTA
Nº 316 - 29 ANDAR
1085411

São Paulo, 24 de Maio de 2010.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nilvio Ventura Fecchio
Diretor
INTRAG DTVM LTDA

Luiz de Almeida Cardia
INTRAG DTVM LTDA
CPF: 298.109.058-06
RG: 13.979.255-6



99 OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA CAPITAL
RUA BOA VISTA, 316 - 29º ANDAR - CEP: 01344-000 - São Paulo - SP - PABX (11) 3101-4000
Atendimento: 0800 011 1111 - 0800 011 1111 - 0800 011 1111

Protocolado sob nº **1085411** em **24/05/2010**
Registrado e inscrito sob nº **1085411**
no Registro de Títulos e Documentos

DVTS	8.536,06
ESTADO	1.596,03
RESP	337,20
R. CNIL	248,30
T.J.	349,30
TOTAL	10.070,89

São Paulo, 24 de maio de 2010.
Sob a rubrica
Pretendo atestar
12084985

ALFREDO CRISTIANO CARVALHO HOMEM - Cel.br
CARME C. HOMEM RULO / RICARDO NARANJO
EDER CASTRO RESENDE / MARCELO A. PINHEIRO
O/Notário Substituto

REGULAMENTO DO KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ - [...]

1. ADMINISTRAÇÃO. A administração do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("FUNDO") será exercida pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, São Paulo - SP, CNPJ n.º 62.418.140/0001-31, habilitado para a administração de fundos de investimento, conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 2.528, de 29 de julho de 1993 ("ADMINISTRADOR"), ou quem venha a substituí-lo.

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

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

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

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

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

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

(f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a

documentação referida na alínea (b) até o término do procedimento;

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

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

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

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

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

(a) receber depósito em sua conta corrente;

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

(c) contrair ou efetuar empréstimo;

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

(e) aplicar no exterior recursos captados no país;

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

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

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(i) exceto nas hipóteses descritas no item 4.10. deste Regulamento, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;

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

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

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

(m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja

1175801

26 MAI 2010

INSTRUMENTO DE CANCELAMENTO



1040BP125236

sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e

(n) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

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

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

1.3.2. Na hipótese de o ADMINISTRADOR renunciar às suas funções e a assembleia geral de que trata o item 1.3.1. (i) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o ADMINISTRADOR ou (ii) não obtiver quorum suficiente, observado o disposto no item 15, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou a liquidação do FUNDO, o Administrador procederá à liquidação automática do FUNDO, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida assembleia geral.

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

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

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

2.1. **CUSTODIANTE.** A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO será exercida pelo Itaú Unibanco S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, São Paulo - SP, CNPJ nº

50.701.190/0001-04, habilitado para essa atividade conforme ato declaratório CVM nº 1.524/90 ("CUSTODIANTE" ou "ITAÚ") ou quem venha a substituí-lo.

2.2. O ITAÚ prestará ainda os serviços de (i) escrituração de cotas; (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

2.3. **AUDITOR.** A PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ou quem venha a substituí-la, prestará serviços de auditoria do FUNDO.

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

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

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

(b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

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

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

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

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

(g) admitir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO bem como empresas contratadas para prestarem os serviços de administração

1175801

26 MAR 2011

44 Bnt-080W NT-010103
SOL 310702 e SOL 0111
SP 010702 e SP 010103 18



das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO;

(h) monitorar investimentos realizados pelo FUNDO;

(i) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em ativos imobiliários do FUNDO;

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

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

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

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

2.4.2. O ADMINISTRADOR confere amplos e irrestritos poderes ao GESTOR para que este adquira os ativos listados no item 4.1., abaixo, conforme a política de investimentos do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor.

2.5. DISTRIBUIDORES. A distribuição de cotas do FUNDO será realizada pelo Itaú Unibanco S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, São Paulo - SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de coordenador líder da distribuição, e pela Itaú Corretora, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, São Paulo - SP, CNPJ nº 61.194.353/0001-64, sendo admitido a ambos subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas.

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

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

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

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

3.2. O FUNDO poderá ter prospecto preliminar, o qual será disponibilizado aos investidores pelo menos cinco

dias úteis antes do prazo inicial para recebimento das ofertas.

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

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

3.4. O valor mínimo de investimento no FUNDO é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTO - O FUNDO, constituído sob a forma de **CONDÔMÍNIO FECHADO**, em que o resgate de cotas não é permitido, com **PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO**, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do GESTOR e independentemente da deliberação em assembleia geral de Cotistas, mediante aquisição (i) de imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (ii) de ativos financeiros.

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

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

(b) indiretamente por meio da aquisição de:

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

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

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

4.1.1. O FUNDO, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no item 10 deste Regulamento e para as Reservas de Despesas Extraordinárias, poderá manter parcela do seu

117901

117972



patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento referenciados em DI ("Fundos Investidos") ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário de liquidez compatível para atender às necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

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

4.1.3. As aquisições a serem realizadas pelo FUNDO serão amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa profissional de primeira linha que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, na forma do Anexo I à Instrução CVM 472.

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

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

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

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

(a) cotas de fundos de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível para atender às necessidades do FUNDO; e
(b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição deverá corresponder, no máximo, ao valor do patrimônio do FUNDO.

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

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

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

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

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

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

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

4.10. Para os fins deste Regulamento, considerar-se situações de conflito de interesses aquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472, exceto pela: (i) contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR ou do GESTOR para prestar serviços de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de ativos, valores mobiliários ou empreendimentos, ou para atuar como coordenadora da distribuição de cotas do

1175374

2011 1272

INSTRUMENTO DE CREDITO
SEM ENDOSSE E RASCUNHO
DATA DE EMISSÃO: 12/11/2011



FUNDO, desde que a comissão para a prestação destes serviços seja cobrada de acordo com a prática de mercado; e (ii) aquisição de ativos que atendam a política de investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

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

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

5.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.2. deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

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

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

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

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

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

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

(B) **RISCO TRIBUTÁRIO** - A LEI Nº 9.779/99, ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO ISENTOS DE TRIBUTAÇÃO SOBRE A SUA RECEITA OPERACIONAL, DESDE QUE (I) DISTRIBUAM, PELO MENOS, 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO; E (II) APLIQUEM RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE NÃO TENHAM COMO CONSTRUTOR, INCORPORADOR OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE LIGADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO.

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

1175901

2011 14W 72

INSTITUTO DE REGISTRO E CARTÓRIO
DO ESTADO DE SÃO PAULO
2011-07-20 14:00:00



(E) RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO - OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTAM MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO E SÃO CONSTITUÍDOS POR FORÇA REGULAMENTAR, COMO CONDOMÍNIOS

(9) RISCOS DE CRÉDITO - ENQUANTO VIGORAREM CONTRATOS DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS QUE COMPOEM A CARTEIRA DO

1040BP125245

(B) RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL. - APESAR DE OS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, EVENTUALMENTE CELEBRADOS PELO FUNDO, SEREM OBJETO DE LIVRE ACORDO ENTRE O FUNDO E OS RESPECTIVOS LOCATÁRIOS, NADA IMPEDE EVENTUAL TENTATIVA DOS LOCATÁRIOS DE QUESTIONAR JURIDICAMENTE A VALIDADE DE TAIS

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

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

(T) RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO - HÁ POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO, PARCIAL OU TOTAL, DO(S) IMÓVEL(S) DE PROPRIEDADE DO FUNDO, POR DECISÃO UNILATERAL DO PODER PÚBLICO, A FIM DE ATENDER FINALIDADES DE UTILIDADE E INTERESSE PÚBLICO

(U) RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL UMA VEZ CONSUMIDA A RESERVA DE DESPESAS EXTRAORDINARIAS, PODERA HAVER NCESSIDADE DE NOVOS APORTES DE CAPITAL, SEJA EM DECORRENCIA DE DELIBERACAO EM ASSEMBLEIA OU NA HIPOTESE DE PATRIMONIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. NESTAS HIPOTHESES, EXISTE O RISCO DE O FUNDO SER LÍQUIDO ANTECIPADAMENTE MEDIANTE REALIZACAO DE

447580 U

2014 26 MAY

11000 E. BROADWAY
 SUITE 1000
 DENVER, CO 80231

1040BP125243

APORTES ADICIONAIS DE CAPITAL PELOS COTISTAS, QUE PODERÃO NÃO TER O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO.

(V) VALOR DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO NECESSARIAMENTE ESTÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO - OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO SÃO AVALIADOS A PREÇO DE MERCADO, CONFORME O MANUAL DE MARCAÇÃO A MERCADO DO CUSTODIANTE. TODAVIA, OS IMÓVEIS SÃO AVALIADOS PELO CUSTO DE AQUISIÇÃO E DEDUZIDO DA DEPRECIACÃO ACUMULADA, CALCULADA CONSISTENTE À TAXA COMPATÍVEL COM A VIDA REMANESCENTE ÚTIL DOS RESPECTIVOS BENS, A PARTIR DO MÊS SUBSEQUENTE AO DA AQUISIÇÃO. ALÉM DISSO, O ADMINISTRADOR E O GESTOR PODEM AJUSTAR A AVALIAÇÃO DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DO FUNDO SEMPRE QUE HOUVER INDICAÇÃO DE PERDAS PROVÁVEIS NA REALIZAÇÃO DO SEU VALOR. NESTE SENTIDO, INDEPENDENTEMENTE DA DIVULGAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS CONSTANTES NO RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR E NAS NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, NÃO NECESSARIAMENTE O VALOR DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO ESTARÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO.

(W) COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO - OS CUSTOS INCORRIDOS COM OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPOSTADOS ATÉ O LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVADO O QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS. O FUNDO SOMENTE PODERÁ ADOTAR E/OU MANTER OS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS DE COBRANÇA DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ ULTRAPASSADO O LIMITE DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CASO OS TITULARES DAS COTAS APOREM OS VALORES ADICIONAIS NECESSÁRIOS PARA A SUA ADOÇÃO E/OU MANUTENÇÃO. DESSA FORMA, HAVENDO NECESSIDADE DE COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS ATIVOS, OS COTISTAS PODERÃO SER SOLICITADOS A APORTAR RECURSOS AO FUNDO, PARA ASSEGURAR A ADOÇÃO E MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A SALVAGUARDA DE SEUS INTERESSES.

NENHUMA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL SERÁ INICIADA OU MANTIDA PELO ADMINISTRADOR ANTES DO RECEBIMENTO INTEGRAL DO APORTE ACIMA REFERIDO E DA ASSUNÇÃO PELOS COTISTAS DO COMPROMISSO DE PROVER OS RECURSOS NECESSÁRIOS AO PAGAMENTO DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA A QUE O FUNDO VENHA A SER EVENTUALMENTE CONDENADO. O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O ESCRITURADOR, O CUSTODIANTE E/OU QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS NECESSÁRIAS À SALVAGUARDA DE SEUS DIREITOS, GARANTIAS E PRERROGATIVAS, CASO OS COTISTAS DEIXEM DE APORTAR OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA TANTO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO. CONSEQUENTEMENTE, CONFORME DESCRITO NO FATOR DE RISCO DENOMINADO "RISCO DE DESCONTINUIDADE", ABAIXO, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA EFETUAR A AMORTIZAÇÃO E, CONFORME O CASO, O RESGATE, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, DE SUAS COTAS, HAVENDO, PORTANTO, A POSSIBILIDADE DE OS COTISTAS ATÉ MESMO PERDEREREM, TOTAL OU PARCIALMENTE, O RESPECTIVO CAPITAL INVESTIDO.

(X) O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA - O FUNDO PODERÁ CAPTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUTURO ATRAVÉS DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS POR NECESSIDADE DE CAPITAL OU PARA AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS. NA EVENTUALIDADE DE OCORRER NOVAS EMISSÕES, OS COTISTAS PODERÃO TER SUAS RESPECTIVAS PARTICIPAÇÕES DILUÍDAS, UMA VEZ QUE O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO CONCEDE AOS ATUAIS COTISTAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

(Y) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUORUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS - DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS SOMENTE SERÃO DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS, SENDO EM VISTA QUE FUNDOS IMOBILIÁRIOS TENDEM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE AS MATÉRIAS QUE DEPENDAM DE

1175811

22 JUN 2011

INSTITUTO DE REGISTRO E CARTÓRIOS
DE SÃO PAULO



QUORUM QUALIFICADO FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUORUM NA INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E NA VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODEM ENSEJAR, DENTRE OUTROS PREJUÍZOS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

(Z) RISCO JURÍDICO - TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÔMICO E JURÍDICO DESTES FUNDOS CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR DIRETRIZES A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. ENTRETANTO, EM RAZÃO DA POUCA MATURIDADE E DA FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO, NO QUE TANGE A ESTE TIPO DE OPERAÇÃO FINANCEIRA, EM SITUAÇÕES DE STRESS PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS INVESTIDORES EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA EFICÁCIA DO ARCAFOUÇO CONTRATUAL.

(AA) RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES: CONFORME A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, PODERÃO SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO, ATIVOS CUJA ESTRUTURAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E/OU ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO, CONFORME APLICÁVEL, TENHA SIDO REALIZADA PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, POR QUAISQUER DOS COTISTAS, POR OUTRAS EMPRESAS A ESTES LIGADAS OU POR QUALQUER OUTRO TERCEIRO QUE POSSA VIR A TER INTERESSE NA OPERAÇÃO, SENDO O GESTOR, INSTITUIÇÃO LIGADA AO ADMINISTRADOR, A INSTITUIÇÃO RESPONSÁVEL PELA SELEÇÃO DOS ATIVOS QUE SERÃO ADQUIRIDOS PELO FUNDO.

(AB) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO: PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A INTEGRALIZAR PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO OU MESMO A TOTALIDADE DAS COTAS DO FUNDO, PASSANDO TAL COTISTA A DETERMINAR UMA POSIÇÃO EXPRESSIVAMENTE CONCENTRADA, FRAGILIZANDO, ASSIM, A POSIÇÃO DOS EVENTUAIS COTISTAS MINORITÁRIOS. NESTA HIPÓTESE, HÁ POSSIBILIDADE DE QUE DELIBERAÇÕES SEJAM TOMADAS PELO COTISTA MAJORITÁRIO EM FUNÇÃO DE SEUS INTERESSES EXCLUSIVOS EM DETRIMENTO DO FUNDO E/OU DOS COTISTAS MINORITÁRIOS.

(AC) NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS: A REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS NO FUNDO EXPÕE O INVESTIDOR AOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO, OS QUAIS PODERÃO ACARREJAR PERDAS PARA OS COTISTAS. TAIS RISCOS PODEM ADVIR DA SIMPLES

CONSECUÇÃO DO OBJETO DO FUNDO, ASSIM COMO DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS A ESSES ATIVOS, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC. EMBORA O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. EM CONDIÇÕES ADVERSAS DE MERCADO, ESSE SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS PODERÁ TER SUA EFICIÊNCIA REDUZIDA.

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

6.3. As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do ADMINISTRADOR, nem do GESTOR e nem do FUNDO Garantidor de Créditos - FGC.

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

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

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

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

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

1179501

22 MAI 2010

INSTITUTO DE RECURSOS HUMANOS
SCIENTIA E TECNOLOGIA
DESENVOLVIMENTO DE PESSOAS



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

8. DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. O FUNDO, mediante prévia aprovação da assembleia geral, poderá promover emissões de novas Cotas para captação de recursos adicionais, sempre que for identificado negócio imobiliário relacionado ao seu objeto.

8.4.1. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes.

8.4.2. O preço de emissão das novas Cotas será precificado com base no valor contábil ou no valor de mercado das Cotas.

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

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

8.6. As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em imóveis ou direitos relativos com imóveis, aceitáveis pelo Gestor, não havendo instrumento particular de compromisso de investimento.

8.6.1. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral de Cotistas.

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

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

8.9. Além que o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472 seja concedido pela CVM, as importâncias recebidas na integralização de Cotas do FUNDO serão depositadas em banco comercial, banco múltiplo com carteira comercial ou Caixa Econômica em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em títulos públicos federais ou em cotas de fundo de investimento classificado em conformidade com o disposto no artigo 93 da Instrução CVM 409/04.

8.10. As Cotas do FUNDO serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, ambos administrados pela BM&F BOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias & Futuros, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

8.10.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

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

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

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

8. RESGATES - CONSIDERANDO QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO É PERMITIDO O RESGATE DE COTAS.

1179801

27 MAR 2010

RECEBIMOS DA
SECRETARIA DE
RECEITA E ORÇAMENTO
DO ESTADO DE SÃO PAULO
O VALOR DE R\$ 1.000,00



10. ENCARGOS – Além da remuneração do ADMINISTRADOR e dos demais prestadores de serviços do FUNDO, constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas: (i) taxas e tributos que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO; (ii) correspondências, comunicações, inclusive aos Cotistas, e outros expedientes de interesse do FUNDO, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente; (iii) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda; (iv) honorários e despesas do AUDITOR; (v) comissões, emolumentos, honorários para contratação de serviços legais, fiscais, contábeis, de avaliação técnica e due diligences e quaisquer outras despesas pagas por operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis e relativas aos ativos financeiros que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor do eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como prejuízos não cobertos por seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral; (ix) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação vigente e avaliações realizadas pelo GESTOR em benefício dos Cotistas; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO conforme previsto neste Regulamento; (xii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver, e (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis.

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

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

10.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e

processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO serão suportados pelo ADMINISTRADOR.

11. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES –

O ADMINISTRADOR publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no item 1 deste Regulamento.

11.1. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo ADMINISTRADOR à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

11.2. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, (i) valor do patrimônio do FUNDO, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e (ii) valor dos investimentos do FUNDO, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, se for o caso, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- (c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a administração do FUNDO, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre: (i) o balanço trimestral; (ii) o relatório do ADMINISTRADOR, contendo, no mínimo, as informações exigidas pela legislação em vigor;
- (e) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, (i) as demonstrações financeiras, (ii) o relatório do administrador, contendo, no mínimo, as informações exigidas pela legislação em vigor, e (iii) o parecer do auditor independente;
- (f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária;
- (g) informações eventuais, nos termos da legislação em vigor.

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

11.4. O ADMINISTRADOR deve enviar a cada Cotista

- (a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral;

1179806

2010 10/07/22

INSTRUMENTO DE REGISTRO
SOBSCRITO E REGISTRADO
EM 10/07/2010



(c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS -

O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balanço semi-anual encerrado em 30 de julho e 31 de dezembro de cada ano.

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

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

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

12.1.3 O GESTOR reinvestirá os recursos originados com a alienação dos imóveis da carteira do FUNDO.

12.1.4 Sujeita à aprovação prévia da Assembleia Geral, o GESTOR também poderá reinvestir os recursos

provenientes de eventual cessação de fluxo de alugueis a que se refere o item 4.11 acima.

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

12.1.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 12 desse Regulamento os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com a conta de depósito mantida pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO. f

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

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

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

12.4.1. Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

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

g) outras que venham a ser de responsabilidade do FUNDO como proprietário dos ativos imobiliários.

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

12.5.1. Caso a assembleia geral de Ecdysis pressa a 10 item 12.5 não se realize ou não decida por uma solução

1175801

Item 12.5 não
2011 12W 27

50. $50 \times 50 = 2500$

1040BP125253

alienação à venda de ativos do FUNDO, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda do imóvel e demais ativos do FUNDO não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar capital no FUNDO a título de resgate de suas Cotas para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.

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

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

14. TRIBUTAÇÃO – Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o ADMINISTRADOR deverá adotar a política de distribuição de resultados prevista no item 12.1. O FUNDO não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotaista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO em circulação.

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

15. ASSEMBLEIA GERAL – O ADMINISTRADOR convocará os Cotistas, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, por correspondência, para deliberar sobre assuntos do FUNDO. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência.

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

15.1.1. O ADMINISTRADOR disponibilizará em sua página na rede mundial de computadores, desde a data

de convocação até a data da realização da assembleia geral, todas as informações e documentos necessários à análise prévia pelos Cotistas das matérias objeto da assembleia geral e ao exercício informado de seu direito de voto.

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

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

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

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

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

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

15.3. A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.1.1. anterior, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às

matérias previstas no item 15.2, alíneas (b), (c), (f), (g) e (h), e aos atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, conforme descritos na regulamentação, que dependem da aprovação de Cotistas que representem metade das Cotas emitidas e em circulação.

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

15.3.2. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do FUNDO ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

- (a) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

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

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

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

15.6. A assembleia geral pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e demais investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.6.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao

ADMINISTRADOR assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza.

16. LIQUIDAÇÃO. O FUNDO será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.1. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

- (a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (b) renúncia e não substituição do GESTOR ou do CUSTODIANTE em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- (c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quorum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO;
- (d) ocorrência do patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO.

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

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

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

16.4. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.2, acima, o ADMINISTRADOR, respeitará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do FUNDO pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da

1175804

1175804

1175804



Cota em conformidade com o disposto no item 16.3.1, acima.

16.4.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

16.4.2. Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

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

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

16.5. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o AUDITOR deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

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

16.6. Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (a) termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do AUDITOR; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do FUNDO.

17. ATOS E FATOS RELEVANTES – Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados nos itens 11 e 11.1 deste Regulamento.

17.1. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos Cotistas.

18. CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA – Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e o Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.

19. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA – Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

20. EXERCÍCIO SOCIAL – O exercício social do FUNDO tem início em 01 de Julho de cada ano e término em 30 de Junho do ano subsequente.

21. FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS – Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em dias úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

1175801

22MA72

44 ENTREGA DE NOTAS DA CAPITAL
BANK OF AMERICA
2010



São Paulo - SP, [...] de [...] de 2010

[INSERIR CAMPOS DE ASSINATURA]

27 MAI 2010 10:54:11
RUA BOA VISTA Nº 314-13 ANDAR 13
ST. OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



ANEXO I

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF: [●]

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº [●]

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO: emissão de até 300.000 (trezentas mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada quota, totalizando até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, conforme deliberado pelo Administrador, em [x] de [x] de [x]. Caso a totalidade das quotas não seja subscrita até o final do período de distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de quotas não subscritas, sem necessidade de aprovação pela assembleia geral de quotistas. O Fundo somente poderá iniciar suas atividades após a subscrição de ao menos 100.000 (cem mil quotas) quotas, no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

2. QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Campo de preenchimento exclusivo para qualificação do Subscrutor			
Nome / Razão Social:		CPF/MF ou CNPJ/MF:	
Nacionalidade:	Documento de Identidade:	Órgão emissor:	
Endereço (nº, complemento):			
CEP:	Cidade:	Estado:	
E-mail:		Telefone / Fax:	
Campo de preenchimento exclusivo para representante(s) legal(is) ou procurador(es) do Subscrutor			
Representante ou Procurador 1			
Nome:		CPF/MF e Documento de Identidade:	
E-mail:	Telefone / Fax:		
Representante ou Procurador 2			
Nome:		CPF e Documento de Identidade:	
E-mail:		Telefone / Fax:	
Campo de preenchimento exclusivo para representante no País nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00			
Razão Social do Representante:		CNPJ/MF	
Endereço:		Nº/Complemento:	
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
FORMA DE PAGAMENTO (DADOS DO SUBSCRITOR)			
Nº do Banco:	Nº da Agência:	Nº da Conta:	

24 MAY 2010 1085471

[illegible]

10408P125256

3. **QUOTAS SUBSCRITAS:** o Subscritor subscreve, neste ato, (●) [(●)] quotas de emissão do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela **Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. 2.528, de 29 de julho de 1993, publicado no Diário Oficial da União de 29 de julho de 1993, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31 ("Administrador"), que possui como gestor de sua carteira a **Kinea Investimentos Ltda.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.604.187/0001-44, devidamente autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº (●), de (●) de (●) de (●), com sede na Rua Minas de Prata, 30, 4º andar, Vila Olímpia na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Gestor").

4. **PREÇO DE SUBSCRIÇÃO:** o preço de subscrição do Subscritor totaliza R\$ (●) [(●)] reais).

5. **CONDIÇÕES DE INTEGRALIZAÇÃO:** as quotas ora subscritas serão integralizadas em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis à vista, de acordo com os termos e condições do Regulamento do Fundo.

A integralização ocorrerá mediante o débito do valor do Preço de Subscrição na conta do Subscritor mantida junto ao Banco Itaú e o crédito do respectivo montante na conta corrente do Fundo no Banco (●), agência nº (●), conta corrente nº (●) realizado por qualquer mecanismo de transferência autorizado pelo Banco Central do Brasil ou por meio do MDA - Módulo de Distribuição mantido pela CETIP. Com o efetivo crédito na conta corrente do Fundo, o Subscritor deverá receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será autenticado pelo Administrador.

6. Ouvidoria Corporativa Itaú. Dúvidas, reclamações e sugestões, fale com o seu Distribuidor. Se necessário, entre em contato com o Administrador (11) 5029-1456, dias úteis, das 9:00 (nove) às 18:00 (dezoito) horas, ou utilize o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24 (vinte e quatro) horas. Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, dias úteis, das 9:00 (nove) às 18:00 (dezoito) horas, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos, todos os dias, 24 (vinte e quatro) horas, 0800 722 1722.

São Paulo, (●) de (●) de (●).

[Subscritor]

CARIMBO E ASSINATURA DO ADMINISTRADOR:

INTRAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

26 MAR 2019
1085471
RUA BOA VISTA
Nº 314-25 JARDIM
ESTADUAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS



Nome do Quotista:		CPF ou CNP/JM/R:	
Endereço (nº, complemento):		Cidade:	Estado:
Agência nº:	Conta nº:	Valor do Capital Comprometido (R\$):	Data:
E-mail:		Telefone / Fax:	

170

FREQUENTES E SIGNIFICATIVAS, INCLUSIVE NO DECORRER DO DIA;

(B) RISCO TRIBUTÁRIO - A LEI Nº 9.779/99, ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO ISENTOS DE TRIBUTAÇÃO SOBRE A SUA RECEITA OPERACIONAL, DESDE QUE (I) DISTRIBUAM, PELO MENOS, 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO; E (II) APLIQUEM RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE NÃO TENHAM COMO CONSTRUTOR, INCORPORADOR OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE LIGADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO.

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

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

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

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

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

(E) RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO - OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTAM MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO E SÃO CONSTITUÍDOS POR FORÇA REGULAMENTAR, COMO CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO SENDO ADMITIDO RESGATE DAS COTAS, ANTECIPADO OU NÃO. EM HIPÓTESE ALGUMA, OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR DIFICULDADES NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS, NO

Endereço do investidor: _____

1179801

2011 11W 72



MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, DETERMINADOS ATIVOS DO FUNDO PODEM PASSAR POR PERÍODOS DE DIFICULDADE DE EXECUÇÃO DE ORDENS DE COMPRA E VENDA, OCASIONADOS POR BAIXAS OU INEXISTENTES DEMANDA E NEGOCIABILIDADE. NESTAS CONDIÇÕES, O ADMINISTRADOR PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADE DE LIQUIDAR OU NEGOCIAR TAIS ATIVOS PELO PREÇO E NO MOMENTO DESEJADOS E, CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ. ADICIONALMENTE, A VARIAÇÃO NEGATIVA DOS ATIVOS FINANCEIROS PODERÁ IMPACTAR O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO, NA HIPÓTESE DE O PATRIMÔNIO FICAR NEGATIVO. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO. ALÉM DISSO, ESTE REGULAMENTO ESTABELECE ALGUMAS HIPÓTESES EM QUE A ASSEMBLEIA GERAL PODERÁ OPTAR PELA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E OUTRAS HIPÓTESES EM QUE O RESGATE DAS COTAS PODERÁ SER REALIZADO MEDIANTE A ENTREGA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. ADICIONALMENTE, NA HIPÓTESE DE OS COTISTAS VIREM A RECEBER ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA, HÁ O RISCO DE RECEBEREM FRAÇÃO IDEAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, QUE SERÁ ENTREGUE APÓS A CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO SOBRE TAIS ATIVOS. EM AMBAS AS SITUAÇÕES, OS COTISTAS PODERÃO ENCONTRAR DIFICULDADES PARA VENDER OS ATIVOS RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

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

(G) RISCOS DE CRÉDITO - ENQUANTO VIGORAREM CONTRATOS DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, ESTE ESTARÁ EXPOSTO AOS RISCOS DE

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

(H) RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS - O GESTOR E O ADMINISTRADOR DESENVOLVEM SEUS MELHORES ESFORÇOS NA SELEÇÃO, CONTROLE E ACOMPANHAMENTO DOS ATIVOS DO FUNDO. TODAVIA, À DESPEITO DESSES ESFORÇOS, PODE NÃO SER POSSÍVEL PARA O ADMINISTRADOR IDENTIFICAR FALHAS NA ADMINISTRAÇÃO OU NA GESTÃO DOS FUNDOS INVESTIDOS. HIPÓTESES EM QUE O ADMINISTRADOR E/OU GESTOR NÃO RESPONDERÃO PELAS EVENTUAIS CONSEQUÊNCIAS:

(I) RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO - O INVESTIMENTO NAS COTAS PODE SER COMPARADO À APLICAÇÃO EM VALORES MOBILIÁRIOS DE RENDA VARIÁVEL, POIS A RENTABILIDADE DAS COTAS DEPENDE DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DO RESULTADO DA ADMINISTRAÇÃO DOS BENS QUE COMPÕEM O PATRIMÔNIO DO FUNDO, BEM COMO DA REMUNERAÇÃO OBTIDA POR MEIO DA COMERCIALIZAÇÃO E DO ALUGUEL DE IMÓVEIS. A DESVALORIZAÇÃO OU DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELO FUNDO, A QUEDA DA RECEITA PROVENIENTE DE ALUGUEIS, ENTRE OUTROS FATORES ASSOCIADOS AOS ATIVOS DO FUNDO PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DAS COTAS. ALÉM DISSO, O FUNDO ESTÁ EXPOSTO AOS RISCOS INERENTES À LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS DE

Relatório do Investidor

1175804

22 MAR 2011

1454

1040BP125257

FORMA QUE NÃO HÁ GARANTIA DE QUE TODAS AS UNIDADES DOS IMÓVEIS A SEREM ADQUIRIDOS, PREFERENCIALMENTE IMÓVEIS COMERCIAIS E CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO, ESTARÃO SEMPRE ALUGADOS OU ARRENDADOS.

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

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

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

(M) PROPRIEDADE DAS COTAS - APESAR DE A CARTEIRA DO FUNDO SER COMPOSTA PREDOMINANTEMENTE POR IMÓVEIS, A PROPRIEDADE DAS COTAS NÃO CONFERE AOS COTISTAS PROPRIEDADE DIRETA SOBRE OS IMÓVEIS, OU SEJA, O COTISTA NÃO PODERÁ EXERCER QUALQUER DIREITO REAL SOBRE OS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO. POR OUTRO LADO, O COTISTA NÃO RESPONDE PESSOALMENTE POR QUALQUER OBRIGAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL, RELATIVA AOS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO OU DO ADMINISTRADOR, SALVO QUANTO À OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS COTAS QUE SUBSCREVER.

(N) INEXISTÊNCIA DE ATIVO IMOBILIÁRIO ESPECÍFICO - O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO IMOBILIÁRIO OU EMPREENDIMENTO ESPECÍFICO, SENDO, PORTANTO, DE POLÍTICA DE INVESTIMENTO GÊNÉRICA. ASSIM, HAVERÁ

NECESSIDADE DE SELEÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PARA A REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO DOS RECURSOS DO FUNDO. DESSA FORMA, O GESTOR PODERÁ NÃO ENCONTRAR IMÓVEIS ATRATIVOS DENTRO DO PERFIL A QUE SE PROPÕE.

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

(P) RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO - O FUNDO DESTINARÁ OS RECURSOS CAPTADOS EM SUA 1ª EMISSÃO DE COTAS PARA A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS QUE INTEGRARÃO O PATRIMÔNIO DO FUNDO, DE ACORDO COM A SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OBSERVANDO-SE, AINDA, QUE PODERÃO SER REALIZADAS NOVAS EMISSÕES, TANTAS QUANTAS SEJAM NECESSÁRIAS, VISANDO À PERMITIR QUE O FUNDO POSSA ADQUIRIR OUTROS IMÓVEIS, INDEPENDENTEMENTE DA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE DIVERSOS IMÓVEIS PELO FUNDO. INICIALMENTE, O FUNDO IRÁ ADQUIRIR UM NÚMERO LIMITADO DE IMÓVEIS, O QUE PODERÁ GERAR UMA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO.

(Q) RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS - CONSIDERANDO QUE O OBJETIVO DO FUNDO CONSISTE NA EXPLORAÇÃO, POR LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO E/OU COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS E, QUE A ADMINISTRAÇÃO DE TAIS EMPREENDIMENTOS PODERÁ SER REALIZADA POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS, SEM INTERFERÊNCIA DIRETA DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR, TAL FATO PODE REPRESENTAR UM FATOR DE LIMITAÇÃO AO FUNDO PARA IMPLEMENTAR AS POLÍTICAS DE ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE CONSIDERE ADEQUADAS.

(R) RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL

Assinatura do Intermediário:

1179801

27 MAR 2010

INSTRUMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE BENS
ESCRITURAÇÃO DE BENS
DO CANTO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



APESAR DE OS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, EVENTUALMENTE CELEBRADOS PELO FUNDO, SEREM OBJETO DE LIVRE ACORDO ENTRE O FUNDO E OS RESPECTIVOS LOCATÁRIOS, NADA IMPEDE EVENTUAL TENTATIVA DOS LOCATÁRIOS DE QUESTIONAR JURIDICAMENTE A VALIDADE DE TAIS CLÁUSULAS E TERMOS, QUESTIONANDO, DENTRE OUTROS, OS SEGUINTE ASPECTOS: (I) RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PELOS LOCATÁRIOS PREVIAMENTE À EXPIRAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL, COM DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO, EMBORA POSSA CONSTAR PREVISÃO NO REFERIDO CONTRATO DO DEVER DO LOCATÁRIO DE PAGAR A INDENIZAÇÃO POR RESCISÃO ANTECIPADA IMOTIVADA, ESTES PODERÃO QUESTIONAR O MONTANTE DA INDENIZAÇÃO, NÃO OBSTANTE O FATO DE TAL MONTANTE TER SIDO ESTIPULADO COM BASE NA AVENÇA COMERCIAL; E (II) REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL, ALEGANDO QUE O VALOR DO ALUGUEL NÃO FOI ESTABELECIDO EM FUNÇÃO DE CONDIÇÕES DE MERCADO DE LOCAÇÃO E, POR CONSEQUENTE, NÃO ESTAR SUJEITO ÀS CONDIÇÕES PREVISTAS NA LEI Nº 8.245/91, PARA FINS DE REVISÃO JUDICIAL DO VALOR DO ALUGUEL EM AMBOS OS CASOS, EVENTUAL DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO RECONHEÇA A LEGALIDADE DA VONTADE DAS PARTES AO ESTABELECEER OS TERMOS E CONDIÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM FUNÇÃO DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS ESPECÍFICAS, APLICANDO A LEI Nº 8.245/91 A DESPEITO DAS CARACTERÍSTICAS E NATUREZA DO CONTRATO, PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS DO FUNDO.

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

(T) RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO – HÁ POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO, PARCIAL OU TOTAL, DO(S) IMÓVEL(S) DE PROPRIEDADE DO FUNDO, POR DECISÃO UNILATERAL DO PODER PÚBLICO, A FIM

DE ATENDER FINALIDADES DE UTILIDADE E INTERESSE PÚBLICO.

(U) RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL UMA VEZ CONSUMIDA A RESERVA DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, PODERÁ HAVER NECESSIDADE DE NOVOS APORTES DE CAPITAL, SEJA EM DECORRÊNCIA DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA OU NA HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. NESTAS HIPÓTESES, EXISTE O RISCO DE O FUNDO SER LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE MEDIANTE REALIZAÇÃO DE APORTES ADICIONAIS DE CAPITAL PELOS COTISTAS, QUE PODERÃO NÃO TER O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO.

(V) VALOR DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO NECESSARIAMENTE ESTÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO – OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO SÃO AVALIADOS A PREÇO DE MERCADO, CONFORME O MANUAL DE MARCAÇÃO A MERCADO DO CUSTODIANTE. TODAVIA, OS IMÓVEIS SÃO AVALIADOS PELO CUSTO DE AQUISIÇÃO E DEDUZIDO DA DEPRECIACÃO ACUMULADA, CALCULADA CONSISTENTEMENTE À TAXA COMPATÍVEL COM A VIDA REMANESCENTE ÚTIL DOS RESPECTIVOS BENS, A PARTIR DO MÊS SUBSEQUENTE AO DA AQUISIÇÃO. ALÉM DISSO, O ADMINISTRADOR E O GESTOR PODEM AJUSTAR A AVALIAÇÃO DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DO FUNDO SEMPRE QUE HOVER INDICAÇÃO DE PERDAS PROVÁVEIS NA REALIZAÇÃO DO SEU VALOR. NESTE SENTIDO, INDEPENDENTEMENTE DA DIVULGAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS CONSTANTES NO RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR E NAS NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, NÃO NECESSARIAMENTE O VALOR DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO ESTARÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO.

(W) COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO – OS CUSTOS INCORRIDOS COM OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPOSTADOS ATÉ O LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVANDO-SE QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.

Assinatura do Presidente:

1179801

2018

15W72

INSCRIÇÃO EM CARTÃO DE IDENTIFICAÇÃO



O FUNDO SOMENTE PODERÁ ADOPTAR E/OU MANTER OS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS DE COBRANÇA DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ ULTRAPASSADO O LIMITE DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CASO OS TITULARES DAS COTAS APOREM OS VALORES ADICIONAIS NECESSÁRIOS PARA A SUA ADOÇÃO E/OU MANUTENÇÃO. DESSA FORMA, HAVENDO NECESSIDADE DE COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS ATIVOS, OS COTISTAS PODERÃO SER SOLICITADOS A APORTAR RECURSOS AO FUNDO, PARA ASSEGURAR A ADOÇÃO E MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A SALVAGUARDA DE SEUS INTERESSES. NENHUMA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL SERÁ INICIADA OU MANTIDA PELO ADMINISTRADOR ANTES DO RECEBIMENTO INTEGRAL DO APORTE ACIMA REFERIDO E DA ASSUNÇÃO PELOS COTISTAS DO COMPROMISSO DE PROVER OS RECURSOS NECESSÁRIOS AO PAGAMENTO DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA A QUE O FUNDO VENHA A SER EVENTUALMENTE CONDENADO. O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O ESCRITURADOR, O CUSTODIANTE E/OU QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS NECESSÁRIAS À SALVAGUARDA DE SEUS DIREITOS, GARANTIAS E PRERROGATIVAS, CASO OS COTISTAS DEIXEM DE APORTAR OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA TANTO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO. CONSEQUENTEMENTE, CONFORME DESCRITO NO FATOR DE RISCO DENOMINADO "RISCO DE DESCONTINUIDADE", ABAIXO, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA EFETUAR A AMORTIZAÇÃO E, CONFORME O CASO, O RESGATE, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL DE SUAS COTAS, HAVENDO, PORTANTO, A POSSIBILIDADE DE OS COTISTAS ATÉ MESMO PERDEREM, TOTAL OU PARCIALMENTE, O RESPECTIVO CAPITAL INVESTIDO.

(X) O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA - O FUNDO PODERÁ CAPTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUTURO ATRAVÉS DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS POR NECESSIDADE DE CAPITAL OU PARA

Rubrica do investidor: _____

AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS. NA EVENTUALIDADE DE OCORRER NOVAS EMISSÕES, OS COTISTAS PODERÃO TER SUAS RESPECTIVAS PARTICIPAÇÕES DILUÍDAS, UMA VEZ QUE O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO CONCEDE AOS ATUAIS COTISTAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

(Y) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUORUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS - DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS SOMENTE SERÃO DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS. TENDO EM VISTA QUE FUNDOS IMOBILIÁRIOS TENDEM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE AS MATÉRIAS QUE DEPENDAM DE QUORUM QUALIFICADO FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUORUM NA INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E NA VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODEM ENSEJAR, DENTRE OUTROS PREJUÍZOS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

(Z) RISCO JURÍDICO - TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÔMICO E JURÍDICO DESTA FUNDO CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR DIRETRIZES A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. ENTRETANTO, EM RAZÃO DA POUCA MATURIDADE E DA FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO, NO QUE TANGE A ESTE TIPO DE OPERAÇÃO FINANCEIRA, EM SITUAÇÕES DE STRESS PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS INVESTIDORES EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA EFICÁCIA DO ARCABOUÇO CONTRATUAL.

(AA) RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES: CONFORME A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, PODERÃO SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO, ATIVOS CUJA ESTRUTURAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E/OU ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO, CONFORME APLICÁVEL, TENHA SIDO REALIZADA PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, POR QUAISQUER DOS COTISTAS, POR OUTRAS EMPRESAS A ESTES LIGADAS OU POR QUALQUER OUTRO TERCEIRO QUE POSSA VIR A TER INTERESSE NA OPERAÇÃO, SENDO O GESTOR, INSTITUIÇÃO LIGADA AO ADMINISTRADOR, A INSTITUIÇÃO RESPONSÁVEL PELA SELEÇÃO DOS ATIVOS QUE SERÃO ADQUIRIDOS PELO FUNDO.

INSTITUIÇÃO EM RECONHECIMENTO
DE REGISTRO DE DOCUMENTOS
1195817

27 MAR 2010



(AB) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO: PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A INTEGRALIZAR PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO OU MESMO A TOTALIDADE DAS COTAS DO FUNDO, PASSANDO TAL COTISTA A DETER UMA POSIÇÃO EXPRESSIVAMENTE CONCENTRADA, FRAGILIZANDO, ASSIM, A POSIÇÃO DOS EVENTUAIS COTISTAS MINORITÁRIOS. NESTA HIPÓTESE, HÁ POSSIBILIDADE DE QUE DELIBERAÇÕES SEJAM TOMADAS PELO COTISTA MAJORITÁRIO EM FUNÇÃO DE SEUS INTERESSES EXCLUSIVOS EM DETRIMENTO DO FUNDO E/OU DOS COTISTAS MINORITÁRIOS.

(AC) NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS: A REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS NO FUNDO EXPÕE O INVESTIDOR AOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO, OS QUAIS PODERÃO ACARREJAR PERDAS PARA OS COTISTAS. TAIS RISCOS PODEM ADVIR DA SIMPLES CONSECUÇÃO DO OBJETO DO FUNDO, ASSIM COMO DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS A ESSES ATIVOS, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC. EMBORA O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. EM CONDIÇÕES ADVERSAS DE MERCADO, ESSE SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS PODERÁ TER SUA EFICIÊNCIA REDUZIDA.

4. Quanto à contratação dos prestadores de serviços

Tenho ciência e concordo com a contratação e atribuições de responsabilidades dos prestadores de serviços e tenho ciência que não são consideradas situações de conflito de interesses a: (i) contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador ou do Gestor para prestar serviços de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de imóveis, ativos mobiliários ou empreendimentos ou para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do Fundo, desde que a comissão para a prestação destes serviços seja cobrada de acordo com a prática de mercado; e (ii) aquisição de ativos que atendam a política de investimento prevista no Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

5. Quanto à responsabilidade do Administrador e do Gestor

Ressalva da Inexistência:

Tenho ciência de que o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuados prejuízos resultantes, comprovadamente, de seus atos dolosos ou culposos, serão responsáveis por quaisquer prejuízos relativos aos ativos do Fundo, ou em caso de liquidação do Fundo ou resgate de Quotas.

6. Quanto às condições para chamadas de capital

Tenho ciência de que poderei ser chamado para integralizar Quotas do FUNDO caso, nos termos dos itens 12.5, 12.5.1 e 12.5.2 do Regulamento, a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, e a assembleia geral de Quotistas prevista no item 12.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos do FUNDO, bem como o montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do FUNDO não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias.

Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Quotas não serão onusados de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, ou em qualquer outra.

7. Quanto à Taxa de Administração

Tenho ciência de que os Cotistas pagarão ao Administrador, a título de taxa de administração pelo exercício de suas atribuições definidas no Regulamento, remuneração fixa e anual, de (i) 1,25% ao ano do patrimônio líquido do Fundo enquanto o Fundo não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&F Bovespa; ou (ii) 1,25% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a partir do momento em que as Quotas do Fundo possuírem valor de mercado atribuído pela negociação de suas Quotas na BM&F Bovespa, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).

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

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

Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em quotas de fundos de investimento e os fundos de investimento em quotas de fundos de investimento não cobram taxa de administração, a taxa de administração prevista no Regulamento contemplará

1175801

22 MAR 2011

INSTRUMENTO DE REGISTRO
DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DO C.A.B. DE SÃO PAULO



quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

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

8. Foro e solução amigável de conflitos

Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo

0800 570 0011, em dias úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.800, CEP 03162-971.

9. Quanto à divulgação das informações

Autorizo o Administrador a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo para o e-mail informado no quadro acima indicado.

ASSINATURA DO QUOTISTA _____

Itaú de Investimentos

24 MAI 2011 10 55 11
RUA BOA VISTA Nº 146-25
8º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MÓDULO ME NT



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Regulamento do Fundo Consolidado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ – 12.005.956/0001-65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) receber depósito em sua conta corrente;

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

(c) contrair ou efetuar empréstimo;

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

(e) aplicar no exterior recursos captados no país;

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

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

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

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

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

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

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

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

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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. OBRIGAÇÕES DO GESTOR. O GESTOR deverá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) monitorar investimentos realizados pelo FUNDO;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) indiretamente por meio da aquisição de:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. Para os fins deste Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses, entre outras, aquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472. Os Cotistas manifestam concordância quando da formalização de sua adesão ao Regulamento com relação à: (i) contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR ou do GESTOR para prestar serviços de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de imóveis, ativos imobiliários ou empreendimentos ou para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do FUNDO, sendo que a comissão para a prestação destes serviços é cobrada de acordo com a prática de mercado; e (ii) aquisição de ativos que atendam a política de investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(E) RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO – OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTAM MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO E SÃO CONSTITUÍDOS, POR FORÇA REGULAMENTAR, COMO CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO SENDO ADMITIDO RESGATE DAS COTAS, ANTECIPADO OU NÃO, EM HIPÓTESE ALGUMA. OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR DIFICULDADES NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, DETERMINADOS ATIVOS DO FUNDO PODEM PASSAR POR PERÍODOS DE DIFICULDADE DE EXECUÇÃO DE ORDENS DE COMPRA E VENDA, OCASIONADOS POR BAIXAS OU INEXISTENTES DEMANDA E NEGOCIABILIDADE. NESTAS CONDIÇÕES, O ADMINISTRADOR PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADE DE LIQUIDAR OU NEGOCIAR TAIS ATIVOS PELO PREÇO E NO MOMENTO DESEJADOS E, CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ. ADICIONALMENTE, A VARIAÇÃO NEGATIVA DOS ATIVOS FINANCEIROS PODERÁ IMPACTAR O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE O PATRIMÔNIO FICAR NEGATIVO, OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO. ALÉM DISSO, ESTE REGULAMENTO ESTABELECE ALGUMAS HIPÓTESES EM QUE A ASSEMBLEIA GERAL PODERÁ OPTAR PELA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E OUTRAS HIPÓTESES EM QUE O RESGATE DAS COTAS PODERÁ SER REALIZADO MEDIANTE A ENTREGA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA

CARTEIRA DO FUNDO. ADICIONALMENTE, NA HIPÓTESE DE OS COTISTAS VIREM A RECEBER ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA, HÁ O RISCO DE RECEBEREM FRAÇÃO IDEAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, QUE SERÁ ENTREGUE APÓS A CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO SOBRE TAIS ATIVOS. EM AMBAS AS SITUAÇÕES, OS COTISTAS PODERÃO ENCONTRAR DIFICULDADES PARA VENDER OS ATIVOS RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DOS ATIVOS;

(M) PROPRIEDADE DAS COTAS – APESAR DE A CARTEIRA DO FUNDO SER COMPOSTA PREDOMINANTEMENTE POR IMÓVEIS, A PROPRIEDADE DAS COTAS NÃO CONFERE AOS COTISTAS PROPRIEDADE DIRETA SOBRE OS IMÓVEIS, OU SEJA, O COTISTA NÃO PODERÁ EXERCER QUALQUER DIREITO REAL SOBRE OS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO. POR OUTRO LADO, O COTISTA NÃO RESPONDE PESSOALMENTE POR QUALQUER OBRIGAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL, RELATIVA AOS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO OU DO ADMINISTRADOR, SALVO QUANTO À OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS COTAS QUE SUBSCREVER.

(N) INEXISTÊNCIA DE ATIVO IMOBILIÁRIO ESPECÍFICO – O FUNDO, QUANDO DA REALIZAÇÃO DAS EMISSÕES DE COTAS, PODERÁ DETER CERTAS OPÇÕES DE COMPRA DE ATIVOS. NO ENTANTO, INDEPENDENTEMENTE DA EXISTÊNCIA DESTAS EVENTUAIS OPÇÕES, QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO IMOBILIÁRIO OU EMPREENDIMENTO ESPECÍFICO, SENDO, PORTANTO, DE POLÍTICA DE INVESTIMENTO GENÉRICA. ASSIM, HAVERÁ NECESSIDADE DE SELEÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PARA A REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO DOS RECURSOS DO FUNDO. DESSA FORMA, O GESTOR PODERÁ NÃO ENCONTRAR IMÓVEIS ATRATIVOS DENTRO DO PERFIL A QUE SE PROPÕE.

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

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

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

(Q) RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS – CONSIDERANDO QUE O OBJETIVO DO FUNDO CONSISTE NA EXPLORAÇÃO, POR LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO E/OU COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS E, QUE A ADMINISTRAÇÃO DE TAIS EMPREENDIMENTOS PODERÁ SER REALIZADA POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS, SEM INTERFERÊNCIA DIRETA DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR, TAL FATO PODE REPRESENTAR UM FATOR DE LIMITAÇÃO AO FUNDO PARA IMPLEMENTAR AS POLÍTICAS DE ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE CONSIDERE ADEQUADAS.

(R) RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL – APESAR DE OS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, EVENTUALMENTE CELEBRADOS PELO FUNDO, SEREM OBJETO DE LIVRE ACORDO ENTRE O FUNDO E OS RESPECTIVOS LOCATÁRIOS, NADA IMPEDE EVENTUAL TENTATIVA DOS LOCATÁRIOS DE QUESTIONAR JURIDICAMENTE A VALIDADE DE TAIS CLÁUSULAS E TERMOS, QUESTIONANDO, DENTRE OUTROS, OS SEGUINTE ASPECTOS: (I) RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PELOS LOCATÁRIOS PREVIAMENTE À EXPIRAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL, COM DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO. EMBORA POSSA CONSTAR PREVISÃO NO REFERIDO CONTRATO DO DEVER DO LOCATÁRIO DE PAGAR A INDENIZAÇÃO POR RESCISÃO ANTECIPADA IMOTIVADA, ESTES PODERÃO QUESTIONAR O MONTANTE DA INDENIZAÇÃO, NÃO OBSTANTE O FATO DE TAL MONTANTE TER SIDO ESTIPULADO COM BASE NA AVENÇA COMERCIAL; E (II) REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL, ALEGANDO QUE O VALOR DO ALUGUEL NÃO FOI ESTABELECIDO EM FUNÇÃO DE CONDIÇÕES DE MERCADO DE LOCAÇÃO E, POR CONSEQUENTE, NÃO ESTAR SUJEITO ÀS CONDIÇÕES PREVISTAS NA LEI Nº 8.245/91, PARA FINS DE REVISÃO JUDICIAL DO VALOR DO ALUGUEL. EM AMBOS OS CASOS, EVENTUAL DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO RECONHEÇA A LEGALIDADE DA VONTADE DAS PARTES AO ESTABELECEER OS TERMOS E CONDIÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM FUNÇÃO DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS ESPECÍFICAS, APLICANDO A LEI Nº 8.245/91 A DESPEITO DAS CARACTERÍSTICAS E NATUREZA DO CONTRATO,

PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS DO FUNDO.

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

(T) RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO – HÁ POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO, PARCIAL OU TOTAL, DO(S) IMÓVEL(IS) DE PROPRIEDADE DO FUNDO, POR DECISÃO UNILATERAL DO PODER PÚBLICO, A FIM DE ATENDER FINALIDADES DE UTILIDADE E INTERESSE PÚBLICO.

(U) RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL – UMA VEZ CONSUMIDA A RESERVA DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, PODERÁ HAVER NECESSIDADE DE NOVOS APORTES DE CAPITAL, SEJA EM DECORRÊNCIA DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA OU NA HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. NESTAS HIPÓTESES, EXISTE O RISCO DE O FUNDO SER LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE MEDIANTE REALIZAÇÃO DE APORTES ADICIONAIS DE CAPITAL PELOS COTISTAS, QUE PODERÃO NÃO TER O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO.

(V) VALOR DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO NECESSARIAMENTE ESTÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO – OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO SÃO AVALIADOS A PREÇO DE MERCADO, CONFORME O MANUAL DE MARCAÇÃO A MERCADO DO CUSTODIANTE. TODAVIA, OS IMÓVEIS SÃO AVALIADOS PELO CUSTO DE AQUISIÇÃO E DEDUZIDO DA DEPRECIACÃO ACUMULADA, CALCULADA CONSISTENTEMENTE À TAXA COMPATÍVEL COM A VIDA REMANESCENTE ÚTIL DOS RESPECTIVOS BENS, A PARTIR DO MÊS SUBSEQUENTE AO DA AQUISIÇÃO. ALÉM DISSO, O ADMINISTRADOR E O GESTOR PODEM AJUSTAR A AVALIAÇÃO DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DO FUNDO SEMPRE QUE HOUVER INDICAÇÃO DE PERDAS PROVÁVEIS NA REALIZAÇÃO DO SEU VALOR. NESTE SENTIDO, INDEPENDENTEMENTE DA DIVULGAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS CONSTANTES NO RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR E NAS NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, NÃO NECESSARIAMENTE O VALOR DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO

FUNDO ESTARÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO.

(W) COBRANÇA DOS ATIVOS. POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO – OS CUSTOS INCORRIDOS COM OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPORTADOS ATÉ O LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVADO O QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS. O FUNDO SOMENTE PODERÁ ADOTAR E/OU MANTER OS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS DE COBRANÇA DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ ULTRAPASSADO O LIMITE DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CASO OS TITULARES DAS COTAS APORTEM OS VALORES ADICIONAIS NECESSÁRIOS PARA A SUA ADOÇÃO E/OU MANUTENÇÃO. DESSA FORMA, HAVENDO NECESSIDADE DE COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS ATIVOS, OS COTISTAS PODERÃO SER SOLICITADOS A APORTAR RECURSOS AO FUNDO, PARA ASSEGURAR A ADOÇÃO E MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A SALVAGUARDA DE SEUS INTERESSES. NENHUMA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL SERÁ INICIADA OU MANTIDA PELO ADMINISTRADOR ANTES DO RECEBIMENTO INTEGRAL DO APORTE ACIMA REFERIDO E DA ASSUNÇÃO PELOS COTISTAS DO COMPROMISSO DE PROVER OS RECURSOS NECESSÁRIOS AO PAGAMENTO DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA A QUE O FUNDO VENHA A SER EVENTUALMENTE CONDENADO. O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O ESCRITURADOR, O CUSTODIANTE E/OU QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS NECESSÁRIAS À SALVAGUARDA DE SEUS DIREITOS, GARANTIAS E PRERROGATIVAS, CASO OS COTISTAS DEIXEM DE APORTAR OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA TANTO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO. CONSEQUENTEMENTE, CONFORME DESCRITO NO FATOR DE RISCO DENOMINADO “RISCO DE DESCONTINUIDADE”, ABAIXO, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA EFETUAR A AMORTIZAÇÃO E, CONFORME O CASO, O RESGATE,

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

(X) O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA - O FUNDO PODERÁ CAPTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUTURO ATRAVÉS DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS POR NECESSIDADE DE CAPITAL OU PARA AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS. NA EVENTUALIDADE DE OCORRER NOVAS EMISSÕES, OS COTISTAS PODERÃO TER SUAS RESPECTIVAS PARTICIPAÇÕES DILUÍDAS, UMA VEZ QUE O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO CONCEDE AOS ATUAIS COTISTAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

(Y) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUORUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL - DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL SOMENTE SERÃO DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS. TENDO EM VISTA QUE FUNDOS IMOBILIÁRIOS TENDEM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE AS MATÉRIAS QUE DEPENDAM DE QUORUM QUALIFICADO FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUORUM NA INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E NA VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODEM ENSEJAR, DENTRE OUTROS PREJUÍZOS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

(Z) RISCO JURÍDICO - TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÔMICO E JURÍDICO DESTE FUNDO CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR DIRETRIZES A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. ENTRETANTO, EM RAZÃO DA POUCA MATURIDADE E DA FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO, NO QUE TANGE A ESTE TIPO DE OPERAÇÃO FINANCEIRA, EM SITUAÇÕES DE STRESS PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS INVESTIDORES EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA EFICÁCIA DO ARCABOUÇO CONTRATUAL.

(AA) RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES: O REGULAMENTO DO FUNDO PREVÊ A CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS DO MESMO GRUPO DO ADMINISTRADOR PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA E PARA A DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO. A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

ESTABELECE QUE PODERÃO SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO, ATIVOS CUJA ESTRUTURAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E/OU ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO, CONFORME APLICÁVEL, TENHA SIDO REALIZADA PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, POR QUAISQUER DOS COTISTAS, POR OUTRAS EMPRESAS A ESTES LIGADAS OU POR QUALQUER OUTRO TERCEIRO QUE POSSA VIR A TER INTERESSE NA OPERAÇÃO. OCORRE QUE O GESTOR, INSTITUIÇÃO LIGADA AO ADMINISTRADOR, É A INSTITUIÇÃO RESPONSÁVEL PELA SELEÇÃO DOS ATIVOS QUE SERÃO ADQUIRIDOS PELO FUNDO E QUE TAL SITUAÇÃO PODE VIR A ENSEJAR UMA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.

(AB) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO - PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A INTEGRALIZAR PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO OU MESMO A TOTALIDADE DAS COTAS DO FUNDO, PASSANDO TAL COTISTA A DETER UMA POSIÇÃO EXPRESSIVAMENTE CONCENTRADA, FRAGILIZANDO, ASSIM, A POSIÇÃO DOS EVENTUAIS COTISTAS MINORITÁRIOS. NESTA HIPÓTESE, HÁ POSSIBILIDADE DE QUE DELIBERAÇÕES SEJAM TOMADAS PELO COTISTA MAJORITÁRIO EM FUNÇÃO DE SEUS INTERESSES EXCLUSIVOS EM DETRIMENTO DO FUNDO E/OU DOS COTISTAS MINORITÁRIOS.

(AC) NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS - A REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS NO FUNDO EXPÕE O INVESTIDOR AOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO, OS QUAIS PODERÃO ACARRETER PERDAS PARA OS COTISTAS. TAIS RISCOS PODEM ADVIR DA SIMPLES CONSECUÇÃO DO OBJETO DO FUNDO, ASSIM COMO DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS A ESSES ATIVOS, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC. EMBORA O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. EM CONDIÇÕES ADVERSAS DE MERCADO, ESSE SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS PODERÁ TER SUA EFICIÊNCIA REDUZIDA.

(AD) RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL - DURANTE A VIGÊNCIA DO FUNDO, EXISTE O RISCO DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E QUALQUER FATO QUE LEVE O FUNDO A INCORRER EM PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO CULMINARÁ NA OBRIGATORIEDADE DE OS

COTISTAS APORTAREM CAPITAL NO FUNDO, CASO A ASSEMBLEIA GERAL ASSIM DECIDA E NA FORMA PREVISTA NA REGULAMENTAÇÃO, DE FORMA QUE ESTE POSSUA RECURSOS FINANCEIROS SUFICIENTES PARA ARCAR COM SUAS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS. NÃO HÁ COMO MENSURAR O MONTANTE DE CAPITAL QUE OS COTISTAS PODEM VIR A SER OBRIGADOS A APORTAR E NÃO HÁ COMO GARANTIR QUE APÓS A REALIZAÇÃO DE TAL APORTE, O FUNDO PASSARÁ A GERAR ALGUMA RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. O FUNDO, mediante prévia aprovação da assembleia geral, poderá promover emissões de novas Cotas para captação de recursos adicionais, sempre que for identificado negócio imobiliário relacionado ao seu objeto.

8.4.1. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes.

8.4.2. O preço de emissão das novas Cotas será precificado com base no valor contábil ou no valor de mercado das Cotas.

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

8.4.4. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

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

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

8.6.1. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, em consonância com o item 8.6. acima ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

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

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

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

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

8.10.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

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

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

8.11. Os Fundos Investidos podem possuir taxa de saída para resgates que, ao serem pagas pelo FUNDO quando

do resgate de aplicações, geram despesas adicionais para o FUNDO e, eventualmente, perdas.

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

10. ENCARGOS – Além da remuneração do ADMINISTRADOR e dos demais prestadores de serviços do FUNDO, constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas: (i) taxas e tributos que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou Instrução CVM nº 472; (iii) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do AUDITOR; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis e relativas aos ativos financeiros que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como prejuízos não cobertos por seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral; (ix) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; (xii) honorários e despesas do(s) representante(s) de Cotistas; (xiii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e, se for o caso, o GESTOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do FUNDO e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do FUNDO e (xvi) despesas com o registro de documentos em cartório.

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

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

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

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

11.1. As informações acima especificadas serão remetidas pelo ADMINISTRADOR à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

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

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

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

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

11.4. O ADMINISTRADOR deverá disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação

específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

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

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

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

12.1.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 12 desse Regulamento os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com a contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO.

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

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

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

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

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

g) outras que venham a ser de responsabilidade do FUNDO como proprietário dos ativos imobiliários.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.1.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.1.3

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

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

- (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (b) alteração do Regulamento;
- (c) destituição do ADMINISTRADOR;
- (d) escolha do substituto do novo ADMINISTRADOR;
- (e) emissão de novas Cotas;
- (f) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (g) dissolução e liquidação do FUNDO;
- (h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;
- (j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas;
- (k) alteração da Taxa de Administração;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472; e
- (m) alteração do prazo de duração do FUNDO.

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

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

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

15.3. A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4. abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às

matérias previstas no item 15.2., alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (i), (k) e (l) que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

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

15.3.3. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do FUNDO ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

- (a) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

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

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

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

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

15.6.2. A remuneração do(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) na forma do item 15.6, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele(s) incorrido(s) no exercício de sua(s) atividade(s) será definida pela mesma assembleia geral que o(s) elegeu ou elegeram.

15.6.3. A eleição do(s) representante(s) de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.6.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

16. LIQUIDAÇÃO. O FUNDO será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.1. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral: (a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO; e

(b) renúncia e não substituição do GESTOR ou do CUSTODIANTE em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;

(c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quorum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO;

(d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO.

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

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

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

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

16.4.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

16.4.2. Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção

de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

16.6. Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, a que se refere o item 16.5., acompanhada do relatório do AUDITOR.

17. ATOS E FATOS RELEVANTES – Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados nos itens 11 e 11.1 deste Regulamento.

17.1. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos Cotistas.

18. CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA – Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e o Cotista, inclusive para convocação de Assembléias Gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.

19. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA – Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

20. EXERCÍCIO SOCIAL - O exercício social do FUNDO tem início em 01 de Julho de cada ano e término em 30 de Junho do ano subsequente.

21. FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS - Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em dias úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

São Paulo - SP, 10 de maio de 2017

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO III

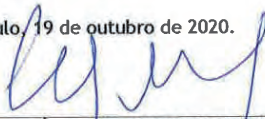
Declaração do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.418.140/0001-31, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, na qualidade de administrador do KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.005.956/0001-65 ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 7ª emissão do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 19 de outubro de 2020.



INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome: Carlos Augusto Salomonde
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 7ª emissão do **KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.005.956/0001-65 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.418.140/0001-31, conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), **declara que** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto") são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 19 de outubro de 2020.

CLAUDIO CESAR
SANCHES:04429509
859

Assinado de forma digital por
CLAUDIO CESAR
SANCHES:04429509859
Dados: 2020.10.19 10:44:55
-03'00'

CARLOS FERNANDO ROSSI
CONSTANTINI:166945868
76

Assinado de forma digital por
CARLOS FERNANDO ROSSI
CONSTANTINI:16694586876
Dados: 2020.10.21 12:08:47 -03'00'

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Coordenador Líder

Nome: Claudio Cesar Sanches
Cargo: Diretor

Nome: Carlos Fernando Rossi Constantini
Cargo: Diretor Executivo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Minuta do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF: 12.005.956/0001-65

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº [●]

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO: Sétima emissão pública de cotas (“Cotas”) do KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”), em série única (“7ª Emissão”), no montante de até 3.678.587 (três milhões, seiscentas e setenta e oito mil e quinhentos e oitenta e sete) Cotas (“Volume Total da Oferta”), perfazendo o valor total de até R\$ 575.110.291,58 (quinhentos e setenta e cinco milhões, cento e dez mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos), e, no mínimo, de 100.000 (cem mil) Cotas (“Volume Mínimo da Oferta”), perfazendo o valor total de até R\$ 15.634.000,00 (quinze mil e seiscentos e trinta e quatro reais), podendo o Volume Total da Oferta ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 735.717 (setecentas e trinta e cinco mil e setecentos e dezessete) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 115.021.995,78 (cento e quinze milhões, vinte e um mil, novecentos e noventa e cinco reais e setenta e oito centavos), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), conforme deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 11 de março de 2020 (“Oferta”).

Cada Cota terá o valor de R\$ 156,34 (cento e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos) (“Valor da Cota”), calculado com base no valor contábil das Cotas, tendo como data-base o último dia útil do mês anterior ao mês da publicação do anúncio de início da Oferta. As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, mediante o pagamento do Valor da Cota atualizado conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data de efetiva integralização (“Valor da Cota Atualizado”).

2. QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR		
Campo de preenchimento exclusivo para qualificação do Subscritor		
Nome / Razão Social:		CPF/MF ou CNPJ/MF:
Nacionalidade:	Documento de Identidade:	Órgão emissor:
Endereço (nº, complemento):		
CEP:	Cidade:	Estado:
E-mail:		Telefone / Fax:

Rubrica do Investidor: _____

1

DOCS - 1091285v1 101299477.1

Declaro estar enquadrado na condição de pessoa vinculada, assim entendidas como pessoa que seja (a) controlador ou administrador do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador; ou outras pessoas vinculadas à Oferta; bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores do ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 (<u>“Coordenador Líder”</u>) ou da Itaú Corretora de Valores S.A., 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/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 (<u>“Itaú Corretora”</u>) e, em conjunto com o Coordenador Líder, os <u>“Coordenadores”</u>); c) empregados, operadores e demais prepostos dos Coordenadores da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores; (e) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas aos Coordenadores da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (<u>“Pessoas Vinculadas”</u>). ☐ <u>Sim</u> ☐ <u>Não</u> <i>Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso, ao término da distribuição pública das Cotas, seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas. Neste caso, será devolvido as Pessoas Vinculadas que tiverem suas ordens de investimento canceladas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de comunicação de cancelamento pelo Coordenador Líder, (i) os recursos financeiros aplicados, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 7ª Emissão integralizadas, deduzidos os rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição da Cota objeto de cancelamento, sem qualquer remuneração/acréscimo.</i> <i>As Pessoas Vinculadas que venham a subscrever as Cotas do Fundo terão a totalidade das Cotas adquiridas bloqueadas para negociação até a o encerramento da distribuição,</i>	

Rubrica do Investidor: _____

2

DOCS - 1091285v1 101299477.1

<i>momento no qual será verificado se houve ou não excesso de demanda e se haverá, portanto, a necessidade de devolução dos valores desembolsados por tais Pessoas Vinculadas.</i>			
Campo de preenchimento exclusivo para representante(s) legal(is) ou procurador(es) do Subscritor			
Representante ou Procurador 1			
Nome:		CPF/MF e Documento de Identidade:	
E-mail:	Telefone / Fax:		
Representante ou Procurador 2			
Nome:		CPF/MF e Documento de Identidade:	
E-mail:	Telefone / Fax:		
Campo de preenchimento exclusivo para representante no País nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14			
Razão Social do Representante:		CNPJ/MF	
Endereço:		Nº/Complemento:	
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
FORMA DE PAGAMENTO (DADOS DO SUBSCRITOR)			
Nº do Banco: Itaú Unibanco S.A. (nº 341)	Nº da Agência:	Nº da Conta:	

3. CARACTERÍSTICAS DA SUBSCRIÇÃO
Quantidade de Cotas da 7ª Emissão subscritas: [.]
Valor da Cota Atualizado na presente data: R\$ [.] ([.])
Valor atualizado da quantidade total de Cotas da 7ª Emissão subscritas na presente data: R\$ [.] ([.])
Valor do Custo Unitário de Distribuição relativo a 1 (uma) Cota da 7ª Emissão na presente data: R\$ [.] ([.])

Rubrica do Investidor: _____

3

DOCS - 1091285v1 101299477.1

Valor do Custo Unitário de Distribuição relativo à quantidade total de Cotas da 7ª Emissão subscritas, na presente data:

R\$ [•] ([•])

4. CONDIÇÕES PARA ADESÃO DEFINITIVA À OFERTA

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta:

4.1. [] Não desejo que a minha subscrição indicada acima seja condicionada.

Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente, considerando a totalidade das Cotas subscritas indicada no item 3 acima, independentemente do resultado final da Oferta.

4.2. [] Desejo condicionar minha subscrição indicada acima à colocação do Volume Total da Oferta. **Neste caso, o potencial investidor apenas terá sua ordem atendida após a colocação integral*

Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente, considerando a totalidade das Cotas subscritas, somente se a distribuição de Cotas atingir o Volume Total da Oferta. Caso o Volume Total da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

OU

4.3. [] Desejo condicionar minha subscrição indicada acima à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Distribuição e o Volume Total da Oferta. **Neste caso, o potencial investidor apenas terá sua ordem atendida após a colocação integral*

Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à distribuição de Cotas no âmbito da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Volume Total da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas subscritas indicada no item 3 acima.

Caso, findo o prazo para subscrição de Cotas, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador (a) deverá devolver, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos investidores sobre o cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas: (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de

Rubrica do Investidor: _____

4

DOCS - 1091285v1 101299477.1

Ingresso/Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acrécimo; e (b) proceder à liquidação do Fundo, observado o disposto no regulamento do Fundo.

Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, os Boletins de Subscrição realizados condicionados à colocação do Volume Total da Oferta serão automaticamente cancelados. Neste caso, serão devolvidos, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos investidores sobre o cancelamento da Oferta, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acrécimo.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até às 16h do 5º (quinto) dia útil subsequente à data do recebimento pelo investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelas Instituições Participantes da Oferta a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acrécimo. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos investidores, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, a respeito da suspensão ou modificação da Oferta.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, serão devolvidos (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acrécimo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores sobre o cancelamento ou revogação da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Fundo será liquidado.

Serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta e que sejam clientes correntistas dos segmentos Private, Personnalité e Uniclass do Itaú Unibanco, ou investidores institucionais, especificamente fundações e seguradoras, que possuam relacionamento comercial com sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS), sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas.

Na hipótese de até o final do Prazo de Distribuição terem sido subscritas e integralizadas as Cotas objeto da Oferta em montante equivalente ao Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento da Oferta será divulgado, observada a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais.

Caso até o final do Prazo de Distribuição tenham sido subscritas e integralizadas Cotas em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta poderão, a seus únicos e exclusivos critérios, (i) encerrar a Oferta, divulgando o Anúncio de Encerramento da Oferta; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Distribuição para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, após a colocação total ou parcial das Cotas remanescentes, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta e a qualquer momento até o término do Prazo de Distribuição.

Caso, ao término do Prazo de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelada a subscrição das Cotas por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação de cancelamento da subscrição pelas Instituições Participantes da Oferta.

5. COTAS SUBSCRITAS: o subscritor subscreve, neste ato, a quantidade de Cotas indicadas no quadro acima e de emissão do Fundo, administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993, publicado no Diário Oficial da União de 29 de julho de 1993, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31 (**“Administrador”**), que possui como gestor de sua carteira a **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade inscrita

Rubrica do Investidor: _____

6

no CNPJ/MF sob nº 08.604.187/0001-44, devidamente autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007, com sede na Rua Minhas de Prata, 30, 4º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Gestor”).

6. PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO: A integralização das Cotas da 7ª Emissão será feita nos termos deste Boletim de Subscrição, pelo Valor da Cota Atualizado. Desta forma, o preço de subscrição das Cotas da 7ª Emissão devido pelo Subscritor totaliza R\$ [●] ([●]), na presente data.

7. CONDIÇÕES DE INTEGRALIZAÇÃO: As Cotas ora subscritas serão integralizadas mediante o pagamento do Valor da Cota Atualizado, em moeda corrente nacional, à vista, com recursos imediatamente disponíveis, mediante o débito do Valor da Cota Atualizado e do Custo Unitário de Distribuição, desde já autorizado, na conta do investidor mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341) mencionada no Quadro 2 (Qualificação do Subscritor) acima, de acordo com os termos e condições do Regulamento, abaixo definido, e do Prospecto, abaixo definido. Eventualmente os valores integralizados poderão vir a ser devolvidos, conforme o disposto no item 3 “Características da Subscrição”, acima.

A subscrição ora formalizada, caso haja Cotas disponíveis, observará o seguinte procedimento:

O lançamento da ordem, via Itaú 30 Horas ou através do site da Itaú Corretora e em Dia Útil, deve ser realizado das 10h até as 14h da data em que o Subscritor desejar efetuar a subscrição das Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 14h e, nesse caso, somente poderão ser subscritas Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte.

O Subscritor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e disponibilizar recursos em sua corrente no Itaú Unibanco (Banco nº 341) mencionada no Quadro 2 (Qualificação do Subscritor) acima, em montante equivalente ao montante subscrito, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, conforme indicado no Quadro 3 (Características da Subscrição), para débito a ser realizado pelos Coordenadores.

Na eventualidade de a conta corrente do Subscritor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), sendo que os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e recursos depositados em conta corretora não são considerados para o pagamento integral do Valor da Cota Atualizado, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, até o horário referido acima, os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os Boletins de Subscrição celebrados serão resolvidos automaticamente e o Subscritor poderá celebrar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão e Ciência de Risco e Boletins de Subscrição somente no Dia Útil imediatamente seguinte.

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

Rubrica do Investidor: _____

7

DOCS - 1091285v1 101299477.1

8. MERCADO SECUNDÁRIO: A totalidade das Cotas da 7ª Emissão ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Distribuição, sendo a sua negociação permitida a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 7ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

9. DECLARAÇÕES DO INVESTIDOR: *Por meio da assinatura do presente Boletim de Subscrição, a qual poderá ser realizada por meio eletrônico, o investidor declara que lhe foram disponibilizados o regulamento do Fundo conforme alterado pela última vez em 10 de maio de 2017 e registrado na mesma data perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (“Regulamento”) e o Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 7ª Emissão do Fundo (“Prospecto”), e que leu e entendeu integralmente os seus respectivos conteúdos, em especial os riscos descritos no Prospecto e no item 6 e nas alíneas do subitem 6.1 do Regulamento, sendo que concorda e manifesta sua adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os termos, cláusulas e condições, sobre os quais não possui nenhuma dúvida.*

O investidor declara ter ciência da política de investimento do Fundo e dos riscos dela decorrentes, dos critérios de avaliação dos ativos, da composição e diversificação da carteira de investimentos do Fundo, da Taxa de Administração devida ao Administrador, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, da solução amigável de litígios por meio de atendimento comercial, conforme descritos no Regulamento e no Prospecto, com os quais expressamente concorda. Declara, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a sua situação financeira, perfil de risco e estratégia de investimento.

Tem ciência e concorda com o pagamento do Custo Unitário de Distribuição, nos termos previsto no Prospecto.

10. OUVIDORIA CORPORATIVA ITAÚ. Dúvidas, reclamações e sugestões, fale com o seu distribuidor ou utilize o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24 (vinte e quatro) horas. Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, Dias Úteis, das 9:00 (nove) às 18:00 (dezoito) horas, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos, todos os dias, 24 (vinte e quatro) horas, 0800 722 1722.

Os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados neste Boletim de Subscrição e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento.

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

Rubrica do Investidor: _____

8

DOCS - 1091285v1 101299477.1

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados.	
Itaú Unibanco S.A. Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 São Paulo - SP Tel.: (11) 3003-7377 para capitais e regiões metropolitanas e 0800-7247377 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 20h) Website: http://www.itaucorretora.com.br Para acessar o Prospecto, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o Prospecto em "Ofertas em andamento".	
Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP Website: http://www.intrag.com.br Para acessar o Prospecto, neste site acessar "Ofertas Públicas" então, localizar o Prospecto.	Itaú Corretora de Valores S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo - SP Website: http://www.itaucorretora.com.br Para acessar o Prospecto, neste site acessar "Ofertas Públicas" então, localizar o Prospecto.
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: http://www.cvm.gov.br Para acessar o Prospecto, neste website acessar "Informações de Regulados - Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o Prospecto.	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP Website: http://www.b3.com.br Para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba "Serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", selecionar "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o Prospecto.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, de sua política de investimentos, dos ativos que constituírem seu objeto ou, ainda, das Cotas da 7ª Emissão que estão sendo distribuídas.

Rubrica do Investidor: _____

9

DOCS - 1091285v1 101299477.1

São Paulo, [dia] de [mês] de 2020.

[assinatura física do Subscritor ou assinado eletronicamente pelo Subscritor]

CARIMBO E ASSINATURA DO ADMINISTRADOR:

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rubrica do Investidor: _____

10

DOCS - 1091285v1 101299477.1

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF: 12.005.956/0001-65

RECIBO DE PAGAMENTO DO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO DA 7ª EMISSÃO AO FUNDO Nº [●]

RECEBEMOS DO SUBSCRITOR A IMPORTÂNCIA DE R\$ [●] ([POR EXTENSO]) RELATIVO AO PAGAMENTO DO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO REFERENTE A [●] COTAS, SUBSCRITAS MEDIANTE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº [●].

LOCAL / DATA

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Este valor referente ao Custo Unitário de Distribuição não compõe o preço de integralização indicado no Boletim de Subscrição nº [●]. Na apuração do ganho de capital no momento de alienação das Cotas, o investidor não poderá incorporar no Valor da Cota Atualizado o valor deste Custo Unitário de Distribuição.

Rubrica do Investidor: _____

11

DOCS - 1091285v1 101299477.1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a 7ª Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.364.124 de 12/03/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **4 (quatro) páginas**, foi apresentado em 12/03/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.365.815, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.364.124** e averbado no registro nº 1.085.411 de 24/05/2010 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

KATIA SUSANA VIEIRA (12526554830/Pública: PDF)
DANILO CILAVES DE SOUZA (33489721837/Público: PDF)

São Paulo, 12 de março de 2020

Assinado eletronicamente

Nilton Cesar De Jesus Souza

Escrevente Autorizado

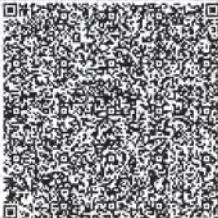
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.159,49	R\$ 3.171,64	R\$ 2.170,82	R\$ 587,34	R\$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 535,66	R\$ 233,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181668872030439



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137614TICA000012400CA20R

Página
000001/000004

Registro Nº
1.364.124

12/03/2020

Protocolo nº 1.365.815 de 12/03/2020 às 11:53:31h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.364.124** em **12/03/2020** e averbado no registro nº 1.085.411 de 24/05/2010 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza – Escrevente Autorizado.

Cofre(s)	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Patrim.	M. Patrim.	ISS	Catálogo	Despesa	Total
RS 11.159,40	RS 3.117,03	PS 2.170,82	RS 500,34	RS 750,00	RS 515,80	RS 220,80	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.029,39

IntragDTVM

Administração Fiduciária

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 12.005.956/0001-65

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 11 DE MARÇO DE 2020

I – DATA, HORA E LOCAL: Assembleia geral de cotistas do KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.418.140/0001-31, ocorrida aos 11 dias do mês de março do ano de 2020, às 9:30 horas, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º andar, sala F112, CEP 04538-132, São Paulo, Estado de São Paulo.

II – CONVOCAÇÃO: convocação enviada para os cotistas do Fundo ("Cotistas") por meio de correspondência e disponibilizada na página (i) do Administrador, (ii) da CVM, e (iii) da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), na rede mundial de computadores, em conformidade com o artigo 19 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), com o artigo 67 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e com o artigo 15 do regulamento do Fundo ("Regulamento").

III – PRESENÇA: presentes Cotistas titulares de cotas emitidas pelo Fundo ("Cotas"), conforme registrado na lista de presença de Cotistas do Fundo, e representantes legais do Administrador e do gestor do Fundo, Kínea Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor").

IV – COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: foi composta a mesa, sendo convidado o/a Sr(a). Luciano Prebelli para presidi-la, o qual convidou o/a Sr(a). Adriani Rissi para secretariar os trabalhos.

V- ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

1. Aprovação da 7ª emissão ("7ª Emissão") de cotas do Fundo ("Cotas"), as quais serão distribuídas pelo Banco Itaú Unibanco S.A., na qualidade de coordenador líder, e por instituições intermediárias integrantes do sistemas de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("ICVM nº 400"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM nº 472") e os demais normativos aplicáveis ("Oferta").

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

VI – DELIBERAÇÕES: em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, os titulares das Cotas que representam a maioria dos presentes na assembleia, aprovaram e autorizaram, sem quaisquer restrições:

Página 000002/000004		Protocolo nº 1.365.815 de 12/03/2020 às 11:53:31h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.364.124 em 12/03/2020 e averbado no registro nº 1.085.411 de 24/05/2010 neste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza – Escrevente Autorizado.									
Registro Nº 1.364.124 12/03/2020											
		Unidade	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. J. São Paulo	M. P. São Paulo	TSJ	Condição	Despesa	Total	
		R\$ 11.159,40	R\$ 3.131,03	R\$ 2.170,82	R\$ 593,34	R\$ 759,00	R\$ 515,88	R\$ 333,40	R\$ 0,00	R\$ 18.029,77	

IntragDVM

Administração Fiduciária

Página 2/18

Assinado eletronicamente pelo(a) Titular (CPF: 00000000000) em 12/03/2020 às 11:53:31h, sob o nº 1.364.124, no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.

1. a 7ª Emissão, a ser realizada no Brasil, cujas cotas serão distribuídas, após obtenção de registro perante a CVM, pelo **Itaú Unibanco S.A.**, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") e pelos coordenadores contratados, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis. As Cotas da 7ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário nos sistemas de bolsa administrados pela B3, nos quais ficarão bloqueados para negociação até (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo anúncio de encerramento; e (ii) a conclusão do trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da emissão anterior do Fundo seguirá seu curso normal.

1.1. a emissão, no âmbito da Oferta, de até 6.300.000 (seis milhões e trezentas mil) Cotas da 7ª Emissão (observada a possibilidade de exercício do Lote Adicional, abaixo definido), em até 3 séries, com o valor unitário estimado de R\$ 150,77 (cento e cinquenta reais e setenta e sete centavos) por Cota da 7ª Emissão, a ser calculado com base no valor contábil das Cotas, tendo como data-base o último dia útil do mês anterior ao mês da publicação do anúncio de início da Oferta ("Valor da Cota da 7ª Emissão"), definido com base na sugestão do Gestor. As Cotas da 7ª Emissão serão integralizadas pelo Valor da Cota da 7ª Emissão, a ser atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a data de emissão até a data da efetiva integralização, acrescido dos respectivos custos de distribuição por Cota ("Valor Atualizado da Cota da 7ª Emissão"). O Valor da Cota da 7ª Emissão está aqui indicado como referência considerando uma estimativa do Valor da Cota da 7ª Emissão, sendo que o valor da cota será calculado tomando como base o fechamento do último dia útil do mês anterior à data de divulgação do anúncio de início da oferta. O Valor Atualizado da Cota da 7ª Emissão será acrescido da respectiva taxa de ingresso/distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 1,30% (um inteiro e trinta por cento) sobre o Valor Atualizado da Cota da 7ª Emissão. Nos termos do Regulamento, os investidores que integralizarem Cotas da 7ª Emissão no âmbito da Oferta arcarão com os custos relativos à Oferta por meio do pagamento da taxa de ingresso/distribuição primária, sem qualquer custo adicional aos cotistas que já tenham integralizado cotas da emissão anterior. A quantidade de Cotas da 7ª Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das Cotas da 7ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, em até 1.260.000 (um milhão, duzentas e sessenta mil) Cotas da 7ª Emissão ("Lote Adicional"), sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, bem como o cancelamento do saldo de Cotas da 7ª Emissão não colocado, a exclusivo critério do Coordenador Líder e das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários por ele selecionadas em conjunto com o Administrador, caso ocorra a distribuição parcial de, pelo menos, 100.000 (cem mil) Cotas da 7ª Emissão. Nos termos do Regulamento, não é assegurado aos Cotistas

IntragDVM
Administração Fiduciária

2. à prática, pelo Administrador, de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima, incluindo elaborar e divulgar o prospecto da Oferta, firmar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, em conformidade com o artigo 58 da Instrução CVM nº 472/08 e submeter a Oferta à aprovação da CVM.

Nada mais havendo a ser tratado e ninguém desejando manifestar-se, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, que lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 11 de março de 2020.

Administrador do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Minuta do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADEÇÃO AO REGULAMENTO DO
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF Nº 12.005.956/0001-65**

Nome do Cotista: [.]		CPF ou CNPJ/MF: [.]	
Endereço (nº, complemento): [.]	Cidade: [.]	Estado: [.]	
Agência nº: [.]	Conta nº: [.]	Valor Total Subscrito (R\$): [.]	Data: [.]
E-mail: [.]		Telefone / Fax: [.]	

Na qualidade de subscritor, acima qualificado, das cotas emitidas no âmbito da 7ª (sétima) emissão do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.005.956/0001-65 (respectivamente, “Cotas da 7ª Emissão”, “Fundo” e “Oferta”), administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31 (“Administrador”) e gerido pela **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, 30, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.187/0001-44 (“Gestor”), declaro:

1. Quanto ao Regulamento e Prospecto

Foi-me disponibilizado o Regulamento do Fundo, datado e registrado em 24 de maio de 2010, sob o nº 1085411 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de SP, que foi alterado em 7 de junho de 2010 e registrado em 8 de junho de 2010 sob o nº 1086736, em 14 de julho de 2010 e registrado em 14 de julho de 2010 sob o nº 1090248, em 25 de julho de 2016 e registrado em 09 de agosto de 2016 sob o nº 1085411 e alterado pela última vez em 10 de maio de 2017 e registrado na mesma data (“Regulamento”) e o Prospecto de Distribuição Pública das Cotas da 7ª Emissão do Fundo (“Prospecto”), o qual li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer

restrições ou ressalvas, a todos os seus termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não ter nenhuma dúvida.

Tenho ciência da Política de Investimento e dos riscos dela decorrentes, dos critérios de avaliação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, da composição e diversificação da carteira de investimentos do Fundo, da Taxa de Administração devida ao Administrador, do Custo Unitário de Distribuição, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e da solução amigável de litígios por meio de atendimento comercial, conforme descritos no Regulamento, no Informe Anual do Fundo elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 e no Prospecto, com os quais expressamente concordo.

Declaro, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento.

Tenho ciência de que todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados neste Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Termo de Adesão”) e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento. O termo “Cotas” quando utilizada neste Termo de Adesão, refere-se à totalidade de cotas emitidas pelo Fundo, inclusive, portanto, as Cotas da 7ª Emissão.

2. Quanto ao Objetivo do Fundo

Tenho ciência de que o Fundo tem por objeto a aquisição de (i) imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (ii) de ativos financeiros, que atendam a Política de Investimentos do Fundo.

Tenho ciência de que o objetivo do Fundo, a rentabilidade alvo, bem como os procedimentos de distribuição de rendimentos e de amortização de Cotas estabelecidos no Regulamento não constituem, sob qualquer hipótese, garantia ou promessa de rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar serviços de distribuição de Cotas), consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Gestor.

3. Quanto aos riscos associados ao investimento no Fundo

Tenho ciência de que os principais riscos associados ao investimento no Fundo estão descritos no item 6 e nas alíneas do subitem 6.1 do Regulamento, bem como na Seção 6 - Fatores de Risco do Prospecto, não havendo garantias (i) de que o capital integralizado será remunerado conforme esperado, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do capital por mim comprometido; e (ii) do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Fundo, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos: Ainda que o Gestor selecione diligentemente os investimentos do Fundo, o Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a riscos que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os Cotistas. Os ativos e as operações do Fundo e dos fundos investidos estão sujeitos, principalmente, aos riscos descritos no

item 6 e nas alíneas do subitem 6.1 do Regulamento, bem como na Seção 6 - Fatores de Risco do Prospecto, e principalmente, aos seguintes riscos, dependendo dos mercados em que atuarem:

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

B. 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.

C. RISCO SISTÊMICO - O PREÇO DOS IMÓVEIS E DOS ATIVOS FINANCEIROS RELACIONADOS A IMÓVEIS SOFREM VARIAÇÕES EM FUNÇÃO DO COMPORTAMENTO DA ECONOMIA, SENDO AFETADO POR CONDIÇÕES ECONÔMICAS NACIONAIS, INTERNACIONAIS E POR FATORES EXÓGENOS DIVERSOS, TAIS COMO INTERFERÊNCIAS DE AUTORIDADES GOVERNAMENTAIS E ÓRGÃOS REGULADORES NOS MERCADOS, MORATÓRIAS, ALTERAÇÕES DA POLÍTICA MONETÁRIA, PODENDO, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AOS COTISTAS. ESSES FATORES PODEM IMPLICAR DESAQUECIMENTO DE DETERMINADOS SETORES DA ECONOMIA.

A REDUÇÃO DO PODER AQUISITIVO PODE TER CONSEQUÊNCIAS NEGATIVAS SOBRE O VALOR DOS IMÓVEIS, DOS ALUGUÉIS E DOS VALORES RECEBIDOS EM DECORRÊNCIA DE ARRENDAMENTO, AFETANDO OS

ATIVOS ADQUIRIDOS PELO FUNDO, O QUE PODERÁ PREJUDICAR O SEU RENDIMENTO.

ADICIONALMENTE, A NEGOCIAÇÃO E OS VALORES DOS ATIVOS DO FUNDO PODEM SER AFETADOS PELAS REFERIDAS CONDIÇÕES E FATORES, PODENDO, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AOS COTISTAS.

D. RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO - OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTAM MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO E SÃO CONSTITUÍDOS, POR FORÇA REGULAMENTAR, COMO CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO SENDO ADMITIDO RESGATE DAS COTAS, ANTECIPADO OU NÃO, EM HIPÓTESE ALGUMA.

OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR DIFICULDADES NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, DETERMINADOS ATIVOS DO FUNDO PODEM PASSAR POR PERÍODOS DE DIFICULDADE DE EXECUÇÃO DE ORDENS DE COMPRA E VENDA, OCASIONADOS POR BAIXAS OU INEXISTENTES DEMANDA E NEGOCIABILIDADE.

NESTAS CONDIÇÕES, O ADMINISTRADOR PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADE DE LIQUIDAR OU NEGOCIAR TAIS ATIVOS PELO PREÇO E NO MOMENTO DESEJADOS E, CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ.

ADICIONALMENTE, A VARIAÇÃO NEGATIVA DOS ATIVOS FINANCEIROS PODERÁ IMPACTAR O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO FICAR NEGATIVO, OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO.

ALÉM DISSO, O REGULAMENTO ESTABELECE ALGUMAS HIPÓTESES EM QUE A ASSEMBLEIA GERAL PODERÁ OPTAR PELA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E OUTRAS HIPÓTESES EM QUE O RESGATE DAS COTAS PODERÁ SER REALIZADO

MEDIANTE A ENTREGA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. AINDA, NA HIPÓTESE DE OS COTISTAS VIREM A RECEBER ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA, HÁ O RISCO DE RECEBEREM FRAÇÃO IDEAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, QUE SERÁ ENTREGUE APÓS A CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO SOBRE TAIS ATIVOS. EM AMBAS AS SITUAÇÕES, OS COTISTAS PODERÃO ENCONTRAR DIFICULDADES PARA VENDER OS ATIVOS RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

E. RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS - EXISTE A POSSIBILIDADE DE OCORREREM ALTERAÇÕES SUBSTANCIAIS NOS PREÇOS DOS CONTRATOS DE DERIVATIVOS, AINDA QUE O PREÇO À VISTA DO ATIVO RELACIONADO PERMANEÇA INALTERADO.

O USO DE DERIVATIVOS PODE (I) AUMENTAR A VOLATILIDADE DO FUNDO, (II) LIMITAR OU AMPLIAR AS POSSIBILIDADES DE RETORNOS ADICIONAIS, (III) NÃO PRODUZIR OS EFEITOS PRETENDIDOS E (IV) DETERMINAR PERDAS OU GANHOS AOS COTISTAS DO FUNDO.

ADICIONALMENTE, AINDA QUE SEJAM UTILIZADOS DERIVATIVOS PARA PROTEÇÃO DA CARTEIRA CONTRA DETERMINADOS RISCOS, NÃO É POSSÍVEL EVITAR TOTALMENTE PERDAS PARA OS COTISTAS SE OCORREREM OS RISCOS QUE SE PRETENDIA PROTEGER.

F. RISCOS DE CRÉDITO - ENQUANTO VIGORAREM CONTRATOS DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, ESTE ESTARÁ EXPOSTO AOS RISCOS DE CRÉDITO DOS LOCATÁRIOS. ENCERRADO CADA CONTRATO DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO, A PERFORMANCE DOS INVESTIMENTOS DO FUNDO ESTARÁ SUJEITA AOS RISCOS INERENTES À DEMANDA POR LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS. O ADMINISTRADOR NÃO É RESPONSÁVEL PELA SOLVÊNCIA DOS LOCATÁRIOS E ARRENDATÁRIOS DOS IMÓVEIS, BEM COMO POR EVENTUAIS VARIAÇÕES NA PERFORMANCE DO FUNDO DECORRENTES DOS RISCOS DE CRÉDITO ACIMA APONTADOS.

ADICIONALMENTE, OS ATIVOS FINANCEIROS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AO RISCO DE CRÉDITO DE SEUS EMISSORES E CONTRAPARTES, ISTO É, EXISTE POSSIBILIDADE DE ATRASO E NÃO RECEBIMENTO DOS JUROS E DO PRINCIPAL DESSES ATIVOS E MODALIDADES OPERACIONAIS.

CASO OCORRAM ESSES EVENTOS, O FUNDO PODERÁ (I) TER REDUZIDA A SUA RENTABILIDADE, (II) EVENTUALMENTE, SOFRER PERDAS FINANCEIRAS ATÉ O LIMITE DAS OPERAÇÕES CONTRATADAS E NÃO LIQUIDADAS E (III) TER DE PROVISIONAR VALORIZAÇÃO OU DESVALORIZAÇÃO DE ATIVOS.

G. RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS - O GESTOR E O ADMINISTRADOR DESENVOLVEM SEUS MELHORES ESFORÇOS NA SELEÇÃO, CONTROLE E ACOMPANHAMENTO DOS ATIVOS DO FUNDO. TODAVIA, A DESPEITO DESSES ESFORÇOS, PODE NÃO SER POSSÍVEL PARA O ADMINISTRADOR IDENTIFICAR FALHAS NA ADMINISTRAÇÃO OU NA GESTÃO DOS FUNDOS INVESTIDOS, HIPÓTESES EM QUE O ADMINISTRADOR E/OU GESTOR NÃO RESPONDERÃO PELAS EVENTUAIS CONSEQUÊNCIAS.

H. RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO - O INVESTIMENTO NAS COTAS PODE SER COMPARADO A APLICAÇÃO EM VALORES MOBILIÁRIOS DE RENDA VARIÁVEL, POIS A RENTABILIDADE DAS COTAS DEPENDE DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DO RESULTADO DA ADMINISTRAÇÃO DOS BENS QUE COMPÕEM O PATRIMÔNIO DO FUNDO, BEM COMO DA REMUNERAÇÃO OBTIDA POR MEIO DA COMERCIALIZAÇÃO E DO ALUGUEL DE IMÓVEIS.

A DESVALORIZAÇÃO OU DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELO FUNDO, A QUEDA DA RECEITA PROVENIENTE DE ALUGUÉIS, ENTRE OUTROS FATORES ASSOCIADOS AOS ATIVOS DO FUNDO PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DAS COTAS.

ALÉM DISSO, O FUNDO ESTÁ EXPOSTO AOS RISCOS INERENTES À LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS, DE FORMA QUE NÃO HÁ GARANTIA DE QUE TODAS AS UNIDADES DOS IMÓVEIS A SEREM ADQUIRIDOS, PREFERENCIALMENTE IMÓVEIS COMERCIAIS E CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO, ESTARÃO SEMPRE ALUGADOS OU ARRENDADOS.

I. RISCO TRIBUTÁRIO - A LEI Nº 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, CONFORME ALTERADA, ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DEVEM DISTRIBUIR, PELO MENOS, 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS AOS SEUS COTISTAS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E EM 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO.

NOS TERMOS DA MESMA LEI, O FUNDO QUE APLICAR RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE TENHAM COMO INCORPORADOR, CONSTRUTOR OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE LIGADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO, SUJEITA-SE À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS PESSOAS JURÍDICAS PARA FINS DE INCIDÊNCIA DA TRIBUTAÇÃO CORPORATIVA CABÍVEL (IRPJ, CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO - CSLL, CONTRIBUIÇÃO AO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL - PIS E CONTRIBUIÇÃO AO FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL - COFINS).

OS RENDIMENTOS E GANHOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELO FUNDO EM APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE RENDA FIXA E RENDA VARIÁVEL SUJEITAM-SE À INCIDÊNCIA DO IR RETIDO NA FONTE DE ACORDO COM AS MESMAS NORMAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE PESSOAS JURÍDICAS, EXCETO EM RELAÇÃO 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 DESDE QUE OBSERVADOS OS 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, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, CONFORME ALTERADA, OS RENDIMENTOS E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS QUANDO DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS SÃO TRIBUTADOS NA FONTE PELA ALÍQUOTA DE 20% (VINTE POR CENTO). NÃO OBSTANTE, DE ACORDO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO “II”, DA LEI Nº 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, ALTERADA PELA LEI Nº 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005, HAVERÁ ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS COM RELAÇÃO AOS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA, DESDE QUE OBSERVADOS, CUMULATIVAMENTE, OS SEGUINTE REQUISITOS: (I)

O COTISTA PESSOA FÍSICA SEJA TITULAR DE MENOS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO E TAIS COTAS LHE DEREM O DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTO IGUAL OU INFERIOR A 10% (DEZ POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO; (II) O FUNDO CONTE COM NO MÍNIMO 50 (CINQUENTA) COTISTAS; E (III) AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO.

DESSA FORMA, SE ALGUNS DESSES REQUISITOS NÃO FOREM ATENDIDOS, OS COTISTAS ESTARÃO SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO A ELES APLICÁVEL QUANDO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PELO FUNDO, 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 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.

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

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

L. RISCO DE SINISTRO - NO CASO DE SINISTRO ENVOLVENDO A INTEGRIDADE DOS ATIVOS DO FUNDO, OS RECURSOS OBTIDOS EM RAZÃO DE SEGURO PODERÃO SER INSUFICIENTES PARA REPARAÇÃO DOS DANOS SOFRIDOS E PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DOS ATIVOS.

M. PROPRIEDADE DAS COTAS - APESAR DE A CARTEIRA DO FUNDO SER COMPOSTA PREDOMINANTEMENTE POR IMÓVEIS, A PROPRIEDADE DAS COTAS NÃO CONFERE AOS COTISTAS PROPRIEDADE DIRETA SOBRE OS IMÓVEIS, OU

SEJA, O COTISTA NÃO PODERÁ EXERCER QUALQUER DIREITO REAL SOBRE OS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.

POR OUTRO LADO, O COTISTA NÃO RESPONDE PESSOALMENTE POR QUALQUER OBRIGAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL, RELATIVA AOS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO OU DO ADMINISTRADOR, SALVO QUANTO À OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS COTAS QUE SUBSCREVER.

N. INEXISTÊNCIA DE ATIVO IMOBILIÁRIO ESPECÍFICO - O FUNDO, QUANDO DA REALIZAÇÃO DAS EMISSÕES DE COTAS, PODERÁ DETER CERTAS OPÇÕES DE COMPRA DE ATIVOS. NO ENTANTO, INDEPENDENTEMENTE DA EXISTÊNCIA DESTAS EVENTUAIS OPÇÕES, QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO IMOBILIÁRIO OU EMPREENDIMENTO ESPECÍFICO, SENDO, PORTANTO, DE POLÍTICA DE INVESTIMENTO GENÉRICA. ASSIM, HAVERÁ NECESSIDADE DE SELEÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PARA A REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO DOS RECURSOS DO FUNDO. DESSA FORMA, O GESTOR PODERÁ NÃO ENCONTRAR IMÓVEIS ATRATIVOS DENTRO DO PERFIL A QUE SE PROPÕE.

O. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO - O FUNDO DESTINARÁ OS RECURSOS CAPTADOS EM SUA 7ª EMISSÃO DE COTAS PARA A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS QUE INTEGRARÃO O PATRIMÔNIO DO FUNDO, DE ACORDO COM A SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OBSERVANDO-SE, AINDA, QUE PODERÃO SER REALIZADAS NOVAS EMISSÕES, TANTAS QUANTAS SEJAM NECESSÁRIAS, VISANDO A PERMITIR QUE O FUNDO POSSA ADQUIRIR OUTROS IMÓVEIS. INDEPENDENTEMENTE DA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE DIVERSOS IMÓVEIS PELO FUNDO, INICIALMENTE, O FUNDO IRÁ ADQUIRIR UM NÚMERO LIMITADO DE IMÓVEIS, O QUE PODERÁ GERAR UMA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO.

P. RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS - CONSIDERANDO QUE O OBJETIVO DO

FUNDO CONSISTE NA EXPLORAÇÃO, POR LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO E/OU COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS E, QUE A ADMINISTRAÇÃO DE TAIS EMPREENDIMENTOS PODERÁ SER REALIZADA POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS, SEM INTERFERÊNCIA DIRETA DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR, TAL FATO PODE REPRESENTAR UM FATOR DE LIMITAÇÃO AO FUNDO PARA IMPLEMENTAR AS POLÍTICAS DE ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE CONSIDERE ADEQUADAS.

Q. RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL - APESAR DE OS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO, EVENTUALMENTE CELEBRADOS PELO FUNDO, SEREM OBJETO DE LIVRE ACORDO ENTRE O FUNDO E OS RESPECTIVOS LOCATÁRIOS, NADA IMPEDE EVENTUAL TENTATIVA DOS LOCATÁRIOS DE QUESTIONAR JURIDICAMENTE A VALIDADE DE TAIS CLÁUSULAS E TERMOS, QUESTIONANDO, DENTRE OUTROS, OS SEGUINTE ASPECTOS:

(I) RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PELOS LOCATÁRIOS PREVIAMENTE À EXPIRAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL, COM DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO. EMBORA POSSA CONSTAR PREVISÃO NO REFERIDO CONTRATO DO DEVER DO LOCATÁRIO DE PAGAR A INDENIZAÇÃO POR RESCISÃO ANTECIPADA IMOTIVADA, ESTES PODERÃO QUESTIONAR O MONTANTE DA INDENIZAÇÃO, NÃO OBSTANTE O FATO DE TAL MONTANTE TER SIDO ESTIPULADO COM BASE NA AVENÇA COMERCIAL; E

(II) REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL, ALEGANDO QUE O VALOR DO ALUGUEL NÃO FOI ESTABELECIDO EM FUNÇÃO DE CONDIÇÕES DE MERCADO DE LOCAÇÃO E, POR CONSEQUINTE, NÃO ESTAR SUJEITO ÀS CONDIÇÕES PREVISTAS NA LEI Nº 8.245/91, PARA FINS DE REVISÃO JUDICIAL DO VALOR DO ALUGUEL. EM AMBOS OS CASOS, EVENTUAL DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO RECONHEÇA A LEGALIDADE DA VONTADE DAS PARTES AO ESTABELECEER OS TERMOS E CONDIÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM FUNÇÃO DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS ESPECÍFICAS,

APLICANDO A LEI Nº 8.245/91 A DESPEITO DAS CARACTERÍSTICAS E NATUREZA DO CONTRATO, PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS DO FUNDO.

R. RISCOS SOCIOAMBIENTAIS - OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE VENHAM A SER OBJETO DE INVESTIMENTO DIRETO OU INDIRETO PELO FUNDO PODEM ESTAR SUJEITOS A RISCO DE CONTINGÊNCIAS SOCIOAMBIENTAIS DO TERRENO, COMO, POR EXEMPLO, PODAS INDEVIDAS DE VEGETAÇÃO, EMBARGO, CONTAMINAÇÃO, TOMBAMENTO, LOCALIZAÇÃO EM TERRAS DE OCUPAÇÃO INDÍGENA OU QUILOMBOLA E OUTRAS RESTRIÇÕES DE USO, PODENDO ACARRETER NA PERDA DE SUBSTÂNCIA ECONÔMICA DE TAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

S. RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO - HÁ POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO, PARCIAL OU TOTAL, DO(S) IMÓVEL(IS) DE PROPRIEDADE DO FUNDO, POR DECISÃO UNILATERAL DO PODER PÚBLICO, A FIM DE ATENDER FINALIDADES DE UTILIDADE E INTERESSE PÚBLICO.

T. RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL - UMA VEZ CONSUMIDA A RESERVA DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, PODERÁ HAVER NECESSIDADE DE NOVOS APORTES DE CAPITAL, SEJA EM DECORRÊNCIA DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA OU NA HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. NESTAS HIPÓTESES, EXISTE O RISCO DE O FUNDO SER LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE MEDIANTE REALIZAÇÃO DE APORTES ADICIONAIS DE CAPITAL PELOS COTISTAS, QUE PODERÃO NÃO TER O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO.

U. VALOR DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO NECESSARIAMENTE ESTÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO - OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO SÃO AVALIADOS A PREÇO DE MERCADO, CONFORME O MANUAL DE MARCAÇÃO A MERCADO DO CUSTODIANTE. TODAVIA, OS IMÓVEIS SÃO AVALIADOS PELO CUSTO DE AQUISIÇÃO E DEDUZIDO DA DEPRECIÇÃO ACUMULADA, CALCULADA

CONSISTENTEMENTE À TAXA COMPATÍVEL COM A VIDA REMANESCENTE ÚTIL DOS RESPECTIVOS BENS, A PARTIR DO MÊS SUBSEQUENTE AO DA AQUISIÇÃO.

ALÉM DISSO, O ADMINISTRADOR E O GESTOR PODEM AJUSTAR A AVALIAÇÃO DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DO FUNDO SEMPRE QUE HOUVER INDICAÇÃO DE PERDAS PROVÁVEIS NA REALIZAÇÃO DO SEU VALOR. NESTE SENTIDO, INDEPENDENTEMENTE DA DIVULGAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS CONSTANTES NO RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR E NAS NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, NÃO NECESSARIAMENTE O VALOR DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO ESTARÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO.

V. COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO - OS CUSTOS INCORRIDOS COM OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPORTADOS ATÉ O LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVADO O QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. O FUNDO SOMENTE PODERÁ ADOTAR E/OU MANTER OS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS DE COBRANÇA DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ ULTRAPASSADO O LIMITE DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CASO OS TITULARES DAS COTAS APOREM OS VALORES ADICIONAIS NECESSÁRIOS PARA A SUA ADOÇÃO E/OU MANUTENÇÃO. DESSA FORMA, HAVENDO NECESSIDADE DE COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS ATIVOS, OS COTISTAS PODERÃO SER SOLICITADOS A APORTAR RECURSOS AO FUNDO, PARA ASSEGURAR A ADOÇÃO E MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A SALVAGUARDA DE SEUS INTERESSES. NENHUMA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL SERÁ INICIADA OU MANTIDA PELO ADMINISTRADOR ANTES DO RECEBIMENTO INTEGRAL DO APORTE ACIMA REFERIDO E

DA ASSUNÇÃO PELOS COTISTAS DO COMPROMISSO DE PROVER OS RECURSOS NECESSÁRIOS AO PAGAMENTO DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA A QUE O FUNDO VENHA A SER EVENTUALMENTE CONDENADO. O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O ESCRITURADOR, O CUSTODIANTE E/OU QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS NECESSÁRIAS À SALVAGUARDA DE SEUS DIREITOS, GARANTIAS E PRERROGATIVAS, CASO OS COTISTAS DEIXEM DE APORTAR OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA TANTO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO. CONSEQUENTEMENTE, CONFORME DESCRITO NO FATOR DE RISCO DENOMINADO “RISCO DE LIQUIDEZ E DE DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO”, ABAIXO, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA EFETUAR A AMORTIZAÇÃO E, CONFORME O CASO, O RESGATE, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, DE SUAS COTAS, HAVENDO, PORTANTO, A POSSIBILIDADE DE OS COTISTAS ATÉ MESMO PERDEREM, TOTAL OU PARCIALMENTE, O RESPECTIVO CAPITAL INVESTIDO.

W. O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA - O FUNDO PODERÁ CAPTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUTURO ATRAVÉS DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS POR NECESSIDADE DE CAPITAL OU PARA AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS. NA EVENTUALIDADE DE OCORRER NOVAS EMISSÕES, OS COTISTAS PODERÃO TER SUAS RESPECTIVAS PARTICIPAÇÕES DILUÍDAS, UMA VEZ QUE O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO CONCEDE AOS ATUAIS COTISTAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

X. RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA

GERAL - DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL SOMENTE SERÃO DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS. TENDO EM VISTA QUE FUNDOS IMOBILIÁRIOS TENDEM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE AS MATÉRIAS QUE DEPENDAM DE QUÓRUM QUALIFICADO FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUÓRUM NA INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E NA VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODEM ENSEJAR, DENTRE OUTROS PREJUÍZOS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

Y. RISCO JURÍDICO - TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÔMICO E JURÍDICO DESTES FUNDOS CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR DIRETRIZES A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. ENTRETANTO, EM RAZÃO DA POUCA MATURIDADE E DA FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO, NO QUE TANGE A ESTE TIPO DE OPERAÇÃO FINANCEIRA, EM SITUAÇÕES DE STRESS PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS INVESTIDORES EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA EFICÁCIA DO ARCABOUÇO CONTRATUAL.

Z. RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES - O REGULAMENTO PREVÊ A CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS DO MESMO GRUPO DO ADMINISTRADOR PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA E PARA A DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO. A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO ESTABELECE QUE PODERÃO SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO, ATIVOS CUJA ESTRUTURAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E/OU ADMINISTRAÇÃO/GESTÃO, CONFORME APLICÁVEL, TENHA SIDO REALIZADA PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, POR QUAISQUER DOS COTISTAS, POR OUTRAS EMPRESAS A ESTES LIGADAS OU POR QUALQUER OUTRO TERCEIRO QUE POSSA VIR A TER INTERESSE NA OPERAÇÃO. OCORRE QUE O GESTOR, INSTITUIÇÃO LIGADA AO ADMINISTRADOR, É A INSTITUIÇÃO

RESPONSÁVEL PELA SELEÇÃO DOS ATIVOS QUE SERÃO ADQUIRIDOS PELO FUNDO E QUE TAL SITUAÇÃO PODE VIR A ENSEJAR UMA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.

AA. RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO - PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A INTEGRALIZAR PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO OU MESMO A TOTALIDADE DAS COTAS DO FUNDO, PASSANDO TAL COTISTA A DETER UMA POSIÇÃO EXPRESSIVAMENTE CONCENTRADA, FRAGILIZANDO, ASSIM, A POSIÇÃO DOS EVENTUAIS COTISTAS MINORITÁRIOS.

NESTA HIPÓTESE, HÁ POSSIBILIDADE DE QUE DELIBERAÇÕES SEJAM TOMADAS PELO COTISTA MAJORITÁRIO EM FUNÇÃO DE SEUS INTERESSES EXCLUSIVOS EM DETRIMENTO DO FUNDO E/OU DOS COTISTAS MINORITÁRIOS.

BB. NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS - A REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS NO FUNDO EXPÕE O INVESTIDOR AOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO, OS QUAIS PODERÃO ACARREAR PERDAS PARA OS COTISTAS. TAIS RISCOS PODEM ADVIR DA SIMPLES CONSECUÇÃO DO OBJETO DO FUNDO, ASSIM COMO DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS A ESSES ATIVOS, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC. EMBORA O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. EM CONDIÇÕES ADVERSAS DE MERCADO, ESSE SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS PODERÁ TER SUA EFICIÊNCIA REDUZIDA.

CC. RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL - DURANTE A VIGÊNCIA DO FUNDO, EXISTE O RISCO DE O FUNDO VIR A TER

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

DD. RISCO DA POSSIBILIDADE DE DEVOLUÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO DA COTA SEM QUALQUER REMUNERAÇÃO/ACRÉSCIMO - CASO A OFERTA SEJA SUSPensa, MODIFICADA OU CANCELADA, SERÃO DEVOLVIDOS AO INVESTIDOR (I) OS RECURSOS FINANCEIROS APLICADOS, ACRESCIDOS DOS EVENTUAIS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DO FUNDO UTILIZANDO APENAS OS RECURSOS CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA, NAS PROPORÇÕES DAS COTAS DA 7ª EMISSÃO INTEGRALIZADAS, DEDUZIDOS DOS RENDIMENTOS EVENTUALMENTE DISTRIBUÍDOS, DOS TRIBUTOS INCIDENTES E DAS DEMAIS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO, CONFORME APLICÁVEL, E (II) O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO DA COTA OBJETO DE CANCELAMENTO, SEM QUALQUER REMUNERAÇÃO/ACRÉSCIMO.

DE MODO QUE, SOBRE O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO DA COTA NÃO INCIDIRÁ QUALQUER REMUNERAÇÃO OU ACRÉSCIMO, PODENDO IMPLICAR EM PERDAS FINANCEIRAS PARA O INVESTIDOR.

EE. RISCO RELACIONADO À NÃO COLOCAÇÃO DO VOLUME MÍNIMO DA OFERTA- A OFERTA PODERÁ SER CONCLUÍDA MESMO EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS COTAS, DESDE QUE HAJA A COLOCAÇÃO DO VOLUME MÍNIMO DA OFERTA. UMA VEZ ATINGIDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA, O ADMINISTRADOR, DE COMUM

ACORDO COM O COORDENADOR LÍDER, PODERÁ DECIDIR POR REDUZIR O VALOR TOTAL DA OFERTA ATÉ UM MONTANTE EQUIVALENTE AO VOLUME MÍNIMO DA OFERTA.

NO ENTANTO, CASO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, A OFERTA SERÁ CANCELADA, HIPÓTESE NA QUAL OS VALORES JÁ INTEGRALIZADOS SERÃO DEVOLVIDOS AOS INVESTIDORES, NO PRAZO DE ATÉ 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS A CONTAR DA DATA DO CANCELAMENTO, (I) OS RECURSOS FINANCEIROS APLICADOS, ACRESCIDOS DOS EVENTUAIS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DO FUNDO UTILIZANDO APENAS OS RECURSOS CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA, NAS PROPORÇÕES DAS COTAS DA 7ª EMISSÃO INTEGRALIZADAS, DEDUZIDOS DOS RENDIMENTOS EVENTUALMENTE DISTRIBUÍDOS, DOS TRIBUTOS INCIDENTES E DAS DEMAIS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO, CONFORME APLICÁVEL, E (II) O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO DA COTA OBJETO DE CANCELAMENTO, SEM QUALQUER REMUNERAÇÃO/ACRÉSCIMO. A DEVOLUÇÃO DOS VALORES JÁ INTEGRALIZADOS PODERÁ GERAR PERDAS AOS INVESTIDORES.

FF. RISCO REGULATÓRIO - OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO REGIDOS, ENTRE OUTROS NORMATIVOS, PELA LEI Nº 8.668/93 E PELA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, 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.

GG. RISCO OPERACIONAL - CONSIDERANDO QUE O OBJETIVO DO FUNDO CONSISTE NA EXPLORAÇÃO, POR LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO E/OU COMERCIALIZAÇÃO

DE IMÓVEIS E, QUE A ADMINISTRAÇÃO DE TAIS EMPREENDIMENTOS PODERÁ SER REALIZADA POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS, SEM INTERFERÊNCIA DIRETA DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR, TAL FATO PODE REPRESENTAR UM FATOR DE LIMITAÇÃO AO FUNDO PARA IMPLEMENTAR AS POLÍTICAS DE ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE CONSIDERE ADEQUADAS.

HH. RISCO DE GOVERNANÇA - NÃO PODEM VOTAR NAS ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS (A) O ADMINISTRADOR OU O GESTOR; (B) OS SÓCIOS, DIRETORES E FUNCIONÁRIOS DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR; (C) EMPRESAS LIGADAS AO ADMINISTRADOR OU AO GESTOR, SEUS SÓCIOS, DIRETORES E FUNCIONÁRIOS; E (D) OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, SEUS SÓCIOS, DIRETORES E FUNCIONÁRIOS, EXCETO SE AS PESSOAS MENCIONADAS NAS LETRAS “A” A “D” FOREM OS ÚNICOS COTISTAS DO FUNDO OU MEDIANTE APROVAÇÃO EXPRESSA DA MAIORIA DOS DEMAIS COTISTAS NA PRÓPRIA ASSEMBLEIA OU EM INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO QUE SE REFIRA ESPECIFICAMENTE À ASSEMBLEIA EM QUE SE DARÁ A PERMISSÃO DE VOTO. TAL RESTRIÇÃO DE VOTO PODE TRAZER PREJUÍZOS ÀS PESSOAS LISTADAS NAS LETRAS “A” A “D”, CASO ESTAS DECIDAM ADQUIRIR COTAS DO FUNDO. ADICIONALMENTE, DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS SOMENTE SERÃO DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS. TENDO EM VISTA QUE FUNDOS IMOBILIÁRIOS TENDEM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE AS MATÉRIAS QUE DEPENDAM DE QUÓRUM QUALIFICADO FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUÓRUM NA INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E NA VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODEM ENSEJAR, DENTRE OUTROS PREJUÍZOS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

II. RISCO DE VACÂNCIA - TENDO EM VISTA QUE O FUNDO TEM COMO OBJETIVO PREPONDERANTE A EXPLORAÇÃO COMERCIAL DOS IMÓVEIS, A

RENTABILIDADE DO FUNDO PODERÁ SOFRER OSCILAÇÃO EM CASO DE VACÂNCIA DE QUALQUER DE SEUS ESPAÇOS LOCÁVEIS, PELO PERÍODO QUE PERDURAR A VACÂNCIA.

JJ. O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELO GESTOR - O ESTUDO DE VIABILIDADE, ANEXO AO PRESENTE PROSPECTO, FOI ELABORADO PELO GESTOR, CONFORME EXPRESSAMENTE AUTORIZADO PELO REGULAMENTO NO ITEM 4.1.4. NESSE SENTIDO, O INVESTIDOR DEVERÁ TER CAUTELA NA ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NA MEDIDA EM QUE O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO POR PESSOA RESPONSÁVEL PELA GESTÃO DA CARTEIRA DO FUNDO E NÃO POR UM TERCEIRO INDEPENDENTE.

KK. RISCO DECORRENTE DA NÃO OBRIGATORIEDADE DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES - O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E OS COORDENADORES 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, INCLUINDO 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.

LL. RISCO RELACIONADO A POSSIBILIDADE DE NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO DE DEVOLUÇÃO DO VALOR SUBSCRITO PELO INVESTIDOR NA HIPÓTESE DE REVOGAÇÃO À ACEITAÇÃO DA OFERTA - TENDO EM VISTA QUE O ADMINISTRADOR OU O GESTOR PODERÃO UTILIZAR, ANTES DO ENCERRAMENTO DA OFERTA, OS RECURSOS JÁ DISPONÍVEIS EM CAIXA CAPTADOS NA 7ª EMISSÃO DAS COTAS PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, É POSSÍVEL QUE O PRAZO PARA DEVOLUÇÃO DO VALOR SUBSCRITO PELO INVESTIDOR DE ATÉ 5 (CINCO) DIAS

ÚTEIS CONTADOS DA DATA DA REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA NÃO SEJA CUMPRIDO.

MM. RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS - O SURTO, EPIDEMIA, PANDEMIA E/OU ENDEMIA DE DOENÇAS NO GERAL, INCLUSIVE AQUELAS PASSÍVEIS DE TRANSMISSÃO POR HUMANOS, NO BRASIL OU NAS DEMAIS PARTES DO MUNDO, PODE LEVAR A UMA MAIOR VOLATILIDADE NO MERCADO DE CAPITAIS INTERNO E/OU GLOBAL, CONFORME O CASO, E RESULTAR EM PRESSÃO NEGATIVA SOBRE A ECONOMIA BRASILEIRA. ADICIONALMENTE, O SURTO, EPIDEMIA E/OU ENDEMIA DE TAIS DOENÇAS NO BRASIL, PODERÁ AFETAR DIRETAMENTE O MERCADO IMOBILIÁRIO, O MERCADO DE FUNDO DE INVESTIMENTO, O FUNDO E O RESULTADO DE SUAS OPERAÇÕES, INCLUINDO EM RELAÇÃO AOS ATIVOS ALVO. SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS OU ENDEMIAS DE DOENÇAS, COMO O CORONAVÍRUS (COVID-19), O ZIKA, O EBOLA, A GRIPE AVIÁRIA, A FEBRE AFTOSA, A GRIPE SUÍNA, A SÍNDROME RESPIRATÓRIA NO ORIENTE MÉDIO OU MERS E A SÍNDROME RESPIRATÓRIA AGUDA GRAVE OU SARS, PODE TER UM IMPACTO ADVERSO NAS OPERAÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO, INCLUINDO EM RELAÇÃO AOS ATIVOS ALVO. QUALQUER SURTO, EPIDEMIA, PANDEMIA E/OU ENDEMIA DE UMA DOENÇA QUE AFETE O COMPORTAMENTO DAS PESSOAS PODE TER UM IMPACTO ADVERSO RELEVANTE NO MERCADO DE CAPITAIS GLOBAL, NAS INDÚSTRIAS MUNDIAIS, NA ECONOMIA BRASILEIRA E NO MERCADO IMOBILIÁRIO. SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS TAMBÉM PODEM RESULTAR EM POLÍTICAS DE QUARENTENA DA POPULAÇÃO OU EM MEDIDAS MAIS RÍGIDAS DE LOCKDOWN DA POPULAÇÃO, O QUE PODE VIR A PREJUDICAR AS OPERAÇÕES, RECEITAS E DESEMPENHO DO FUNDO E DOS IMÓVEIS QUE VIEREM A COMPOR SEU PORTFÓLIO, BEM COMO AFETARIA A VALORIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO E DE SEUS RENDIMENTOS.

4. Tributação

Tenho ciência de que para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador, ou sócio Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

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

5. Quanto aos Conflitos de Interesse

Tenho ciência que os atos que caracterizam situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08.

Nos termos do subitem 2.4. do Regulamento, antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, o Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do artigo 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472/08.

A contratação do Coordenador Líder e do coordenador contratado para realizar a distribuição pública das Cotas da 7ª Emissão atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder e dos demais coordenadores contratados para realizar a Oferta, serão integralmente e exclusivamente arcados pelos, nos termos do item 7, abaixo, que subscreverem Cotas da 7ª

Emissão, mediante o pagamento da Custo Unitário de Distribuição, sem qualquer custo adicional aos cotistas que já tenham integralizado cotas em emissões anteriores, e considerando ainda que o plano de distribuição e o público alvo da Oferta compreendem a colocação das Cotas da 7ª Emissão para correntistas dos segmentos Private, Personnalité e Uniclass do Itaú Unibanco.

6. Quanto à responsabilidade do Administrador e do Gestor

Tenho ciência de que o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuados os prejuízos resultantes, comprovadamente, de seus atos dolosos ou culposos, serão responsáveis por quaisquer prejuízos relativos aos ativos do Fundo, ou em caso de liquidação do Fundo ou resgate de Cotas.

7. Declarações do Cotista da 7ª Emissão

Tenho ciência de que poderei ser chamado para aportar capital no Fundo a título de resgate de Cotas, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas caso, nos termos dos itens 12.5 e seu subitem 12.5.1 do Regulamento, o patrimônio líquido do Fundo se mostre insuficiente para pagar as despesas do Fundo e a assembleia geral de Cotistas não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de a do Fundo, bem como na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas originárias e Despesas Extraordinárias, conforme definido no item 12.4.1 do Regulamento.

Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, ou em qualquer outra.

Por meio da assinatura do presente Termo de Adesão, a qual poderá ser realizada por meio eletrônico, declaro que me foi disponibilizado o Regulamento e o Prospecto, os quais li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, em especial os riscos descritos no item 6 e nas alíneas do subitem 6.1 do Regulamento, bem como na Seção 6 - Fatores de Risco do Prospecto, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não possuir nenhuma dúvida.

8. Quanto à Taxa de Administração e à Taxa de Custódia

Tenho ciência de que pela administração do Fundo, que compreende as remunerações devidas ao Administrador e ao Gestor do Fundo, será paga ao Administrador (“Taxa de Administração”) de forma fixa e anual, o equivalente a (i) 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou (ii) 1,25% ao ano sobre o valor de mercado da somatória das Cotas do Fundo a partir do momento em que as Cotas do Fundo possuírem valor de mercado atribuído pela negociação de suas Cotas na B3, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais, calculado conforme item 7.3 do Regulamento.

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos acordado entre Administrador e Gestor, a redução na Taxa de Administração implicará na redução da remuneração recebida pelo Gestor, conforme partilhada no Contrato de Gestão.

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

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

9. Custo Unitário de Distribuição e outras taxas

Quando da subscrição e integralização de Cotas da 7ª Emissão, será devido pelos Investidores o pagamento do custo unitário de distribuição, por Cota da 7ª Emissão subscrita equivalente a um percentual fixo de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) correspondente, na Data de Emissão, a R\$ 2,03 (dois reais e três centavos) por Cota, que consiste no custo incorrido na distribuição das Cotas objeto da presente Oferta, o qual inclui o comissionamento a ser pago as Instituições Participantes, custos com a publicação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, custo do registro da Oferta na CVM, entre outros (“Custo Unitário de Distribuição”). O Custo Unitário de Distribuição será debitado na conta corrente do investidor ou recebido via TED, no momento da liquidação financeira, e será entregue aos Coordenadores através do sistema de liquidação da B3.

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

10. Foro e solução amigável de conflitos

Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de conflitos relacionados ao

Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em Dias Úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

11. Quanto à divulgação das informações

Autorizo o Administrador a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo para o e-mail informado no quadro acima indicado.

ASSINATURA DO COTISTA

ANEXO VIII

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ESTUDO DE VIABILIDADE

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

7ª Emissão de Cotas

Outubro, 2020

101319508.1

DS
CAPM

1

DS
A

ÍNDICE

OBJETIVO	3
CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA SEXTA EMISSÃO	4
DENOMINAÇÃO	4
VOLUME DA OFERTA.....	4
FORMA DE CONSTITUIÇÃO	4
PRAZO DE DURAÇÃO.....	4
RENTABILIDADE ALVO	4
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	4
TAXA DE PERFORMANCE.....	4
PÚBLICO ALVO.....	4
VALOR UNITÁRIO DAS COTAS	5
COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DAS COTAS	5
COORDENADORES CONTRATADOS	5
ADMINISTRADOR.....	5
GESTOR.....	5
CUSTODIANTE.....	5
AUDITOR INDEPENDENTE	5
VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO	6
HISTÓRICO	6
PANORAMA GERAL DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS NO ESTADO DE SÃO PAULO	8
PANORAMA GERAL DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO	11
PANORAMA GERAL DO MERCADO DE LOGÍSTICA NO ESTADO DE SÃO PAULO	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
PANORAMA GERAL DO MERCADO DE LOGÍSTICA NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.....	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE.....	24
METODOLOGIA	24
DATA BASE	24
CENÁRIO ECONÔMICO	24
POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO	24
EXPECTATIVA DE RETORNO DOS ATIVOS.....	25
DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS.....	25
HORIZONTE DE INVESTIMENTO.....	25
DESPESAS	26
CUSTOS DA OFERTA	26
FLUXO DE CAIXA ESPERADO.....	29
CONCLUSÃO.....	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.

OBJETIVO

O Presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Kinea Investimentos Ltda. (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade da 7ª emissão de cotas do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.005.956/0001-65 (“Fundo”).

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época do estudo. Assim sendo, este Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA – FII

ESTUDO DE VIABILIDADE

CARACTERÍSTICAS
GERAIS DO FUNDO E
DA SEXTA EMISSÃO

Denominação

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Volume da Oferta

R\$ 574.999.933,97 (quinhentos e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos), na Data de Emissão, sem prejuízo de eventual emissão de Cotas Adicionais, conforme detalhados na documentação da oferta de cotas.

Forma de Constituição

Condomínio Fechado. Não é permitido o resgate de cotas.

Prazo de Duração

Indeterminado.

Rentabilidade Alvo

O Fundo objetiva oferecer rentabilidade compatível com a política de investimento do FUNDO

Taxa de Administração

1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo, atribuído pela negociação de suas cotas na B3.

O Administrador reduzirá a Taxa de Administração em função do volume captado nas próximas emissões de cotas do Fundo (incluindo a presente emissão), a qual passará a ter os seguintes percentuais a depender do volume captado nas novas emissões de cotas do Fundo:

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

Nos termos acordado entre Administrador e Gestor, o Desconto na Taxa de Administração implicará na redução da remuneração recebida pelo Gestor, conforme partilhada no Contrato de Gestão.

Taxa de Performance

Não há.

Público Alvo

O Fundo receberá recursos de pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do FUNDO e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Valor Unitário das Cotas

R\$ 156,31 (cento e cinquenta e seis reais e trinta e um centavos)

Coordenador Líder da Oferta das Cotas

Banco Itaú Unibanco S.A.

Coordenadores Contratados

Banco Itaú Unibanco S.A. e Itaú Corretora de Valores S.A.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Custodiante

Banco Itaú Unibanco S.A.

Escriturador de Cotas

Itaú Corretora de Valores S.A.

Auditor Independente

PriceWaterhouse & Coopers Auditores Independentes.

**VISÃO GERAL DO
MERCADO
IMOBILIÁRIO**

Histórico

O ano de 2020 iniciou-se com uma retomada dos parâmetros macroeconômicos que aliado à baixa entrega de novos produtos, fez com que tivéssemos uma alta na absorção líquida e consequentemente a queda na taxa de vacância, o primeiro passo para a retomada dos preços de aluguel.

Com a crise mundial gerada pela COVID-19 esse processo de retomada, em estágio mais avançado no mercado de escritórios de São Paulo seguido pelo segmento logístico de São Paulo e em seguida pelo mercado de escritórios do Rio de Janeiro perdeu força sendo esperado que tal processo volte a ocorrer na medida que a economia retome o crescimento.

Além de concentrarem a maior população e atividade econômica, as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro são os maiores mercados imobiliários do Brasil, com aproximadamente 7,8 milhões e 3,1 milhões de m² de ABL respectivamente, se considerarmos o estoque classe AAA, A e B de escritórios de todas as regiões e de 11,6 milhões 2,4 milhões de m² de ABL se considerarmos o mercado de logística no estado de São Paulo e Rio de Janeiro respectivamente.

O mercado de escritórios da cidade de São Paulo atingiu o seu maior pico de vacância no ano de 2016 e iniciou um movimento de queda mais evidente no início do ano de 2019, ainda sem impacto visível no aumento dos valores de locação no mercado geral, mas com retomada de demanda e condições comerciais menos flexíveis nas principais regiões como Paulista, Itaim, Pinheiros e Vila Olímpia. Com o novo cenário devido à COVID, as demandas recuaram no início desse ano, retomando aos poucos ao longo dos meses, porém com a tomada de decisão ainda em velocidade lenta, devendo ocorrer um congelamento nos valores de locação no curto prazo, assim como uma pressão no nível de vacância nos próximos meses.

Já o segmento logístico de São Paulo, mesmo com a crise mundial, apresentou uma movimentação significativa das empresas, que identificaram oportunidades para consolidações, expansões como a busca por maior qualidade em empreendimentos mais modernos e bem localizados mais próximos dos centros de consumo. Apesar da taxa de vacância ter um aumento mínimo com relação a 2019, o crescimento de alguns segmentos como e-commerce, atacado/varejo e logística, fez com que o mercado se mantivesse ativo mesmo em meio a pandemia do Covid-19

O mercado de escritórios na cidade do Rio de Janeiro, que por muitos anos apresentou taxas de vacância muito baixas vem sofrendo com a vacância elevada desde o início da crise econômica de 2014, sobretudo em função da desaceleração do setor de óleo e gás e a crise no setor público, que afetou também toda a cadeia de setores relacionados. Apesar da perspectiva de melhora do mercado no início do ano, com estabilização dos preços e redução gradual da vacância, e com a retomada de investimentos em O&G, a nova crise gerada pelo Covid-19 e as incertezas sobre futuros leilões de petróleo podem trazer novos desafios e pressionar valores e a taxa de vacância no curto prazo. No entanto, temos observado que algumas regiões mais demandadas como a Zona Sul permanecem com expectativa favorável no médio e longo prazo, pela restrição de novo estoque e as novas premissas de ocupação.

No segmento logístico do Rio de Janeiro, em resposta à crise gerada pelo surto do Covid-19, fez com que a absorção bruta sofresse uma redução em comparação ao primeiro trimestre de 2020, mas analisando os últimos anos, manteve-se próximo à média trimestral. Com relação a entrega de novos empreendimentos, tivemos uma redução de novos projetos, impedindo assim um impacto maior na taxa de vacância.

A melhora da atividade econômica já em 2021, deverá amenizar os impactos trazidos pelo Covid-19 e contribuir para expansão das empresas, que aliado a juros baixos e inflação sobre controle, são historicamente benéficos ao setor imobiliário contribuindo para aumento da demanda por espaços corporativos e logísticos, especialmente em São Paulo.

O zoneamento restritivo na cidade de São Paulo (foco da alocação pelo Fundo) dificulta substancialmente o desenvolvimento de novos empreendimentos limitando a oferta de edifícios corporativos e mantendo a relação da oferta/ demanda equilibrada nas regiões. Em relação ao setor logístico, produtos de qualidade e bem localizados tem apresentado boa performance de locação.

Regiões consolidadas e com produtos de qualidade continuarão a ser demandadas por empresas que se encontram atualmente em regiões secundárias ou então instaladas em produtos de qualidade inferior.

Perspectivas Futuras - Mercado de Escritórios Pós Pandemia

- Mercado de compra e venda de ativos corporativos aqueceu com grandes transações focadas principalmente em ativos de qualidade e em localizações consolidadas; processo liderado por fundos imobiliários existentes ou estreantes, refletindo apetite dos investidores para a classe de ativos e entendimento que ativos de qualidade serão menor impactados pela crise e pelos novos hábitos.
- Processos de locação ocorrendo mais lentamente dada a postergação da ocupação total dos espaços ate houver maior segurança (vacina) e também devido a reavaliando do modelo de ocupação;
- O Home Office passará a ser adotado por grande parte das empresas mas acreditamos que reduções de áreas tendem a ser compensadas por um menor adensamento nos escritórios e por necessidades de criação de espaços para vídeo conferências e reuniões virtuais que devem ocorrer fora das mesas de trabalho e também mais espaços para interação das equipes que agora não estarão 100% do tempo no escritório;
- Recuperação econômica mais rápida do que a projetada tende a acelerar o movimento de retomada dos processos de locação com impactos positivos nos indicadores de merca⁴

Data Base: Setembro 2020
Fonte: Kinea

Perspectivas Futuras - Mercado Logístico Pós Pandemia

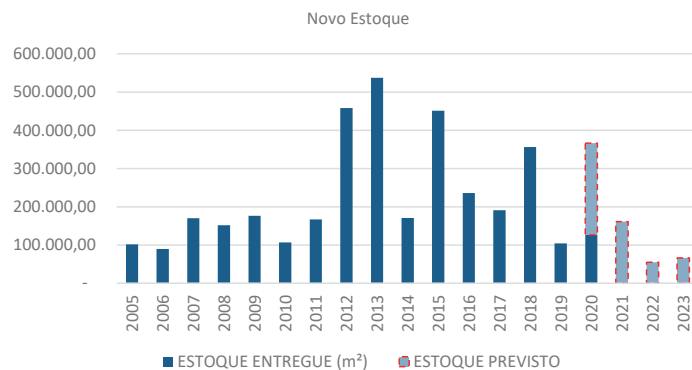
- Mercado de logística teve um grande impulso com a pandemia especialmente naquelas regiões localizadas mais próximas dos grandes centros urbanos por conta do aumento de fluxo do e-commerce e ainda por conta da necessidade dos grandes operadores logísticos e varejistas estarem próximos do cliente final visando uma entrega rápida das mercadorias.
- Processos de locação ocorrendo no mesmo ritmo da pré pandemia com ocupantes buscando espaços maiores, mais eficientes e mais próximos dos grandes centros urbanos. Recuperação econômica mais rápida do que a projetada tende a acelerar esse movimento.
- No Estado de São Paulo temos notado que o mercado tem apresentado um bom volume de demandas em especial num raio de até 30km da cidade de São Paulo entretanto centros logísticos localizados num raio de até 60km da cidade de São Paulo também vem apresentando um processo crescente de demandas por novos espaços.
- Mercado de compra e venda de ativos logísticos também se aqueceu com grandes transações em função do aumento da demanda; processo liderado por fundos imobiliários existentes ou estreantes, refletindo apetite dos investidores para a classe de ativos.

Panorama Geral do Mercado de Escritórios no Estado de São Paulo

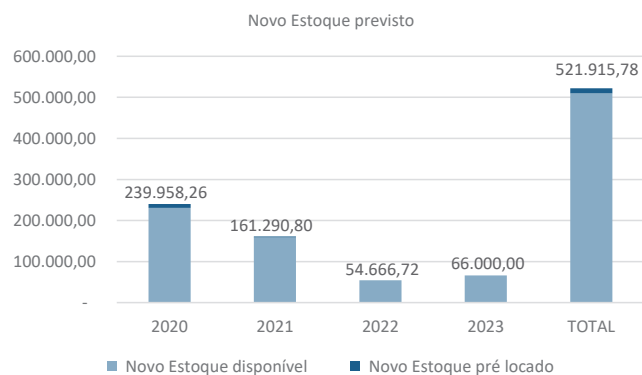
Estoque

A entrega de novos espaços na cidade de São Paulo no ano de 2019 foi bem moderada se comparada com a média histórica de aproximadamente 230.000m² por ano, com uma entrega de apenas 104.000m², reflexo da alta da taxa de vacância dos últimos anos que desestimulou a construção de novos empreendimentos na cidade. Já no ano de 2020 é possível notar a atividade construtiva retomando, com um estoque entregue de 126.000m² considerando apenas o acumulado durante o primeiro semestre do ano.

O novo estoque previsto para os próximos anos, ainda é bem limitado, com uma área total a ser entregue de aproximadamente 522.000m² até o ano de 2023, um número baixo considerando o pico histórico de entrega de aproximadamente 537.000m² apenas no ano de 2013. Do total de novas entregas previsto para os próximos anos, grande parte está concentrada no ano de 2020 com aproximadamente 240.000m², principalmente nas regiões da Chucui Zaidan e Barra Funda.



Fonte: Buildings



Fonte: Buildings

Mercado imobiliário corporativo passou por ajustes nos últimos anos com vacância saindo de 2% em 2011 para mais de 20% em 2016. Isso permitiu que inquilinos negociassem condições mais favoráveis;

Passado o pico histórico de vacância no ano de 2016, a cidade de São Paulo iniciou processo de retomada no início de 2019 com sinais de retomada de preços de locação e redução de vacância em regiões mais consolidadas;

Apesar da crise mundial gerada pela COVID-19 ter impactado a velocidade dos processos de locação, já é possível observar um início de movimentação das empresas, porém com tomada de decisão ainda lenta;

Nos próximos meses deve ocorrer uma estabilidade nos preços pedidos de locação e um leve aumento de áreas vagas, porém mantendo um mercado equilibrado e perspectivas de retomada a médio prazo tendo em vista a oferta controlada de novos produtos por conta da falta de terrenos e restrições impostas pelo zoneamento.

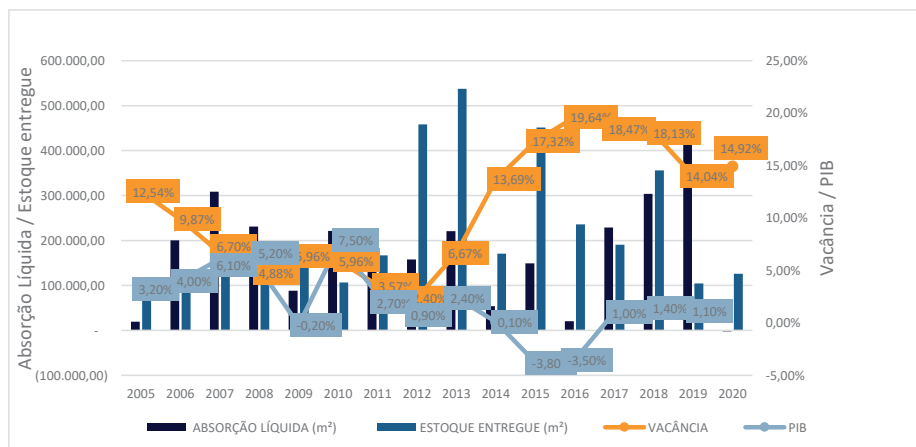
Disponibilidade de áreas em regiões mais consolidadas, mesmo que pequena, fará com que empresas instaladas em regiões secundárias ou em prédios com especificações técnicas insatisfatórias migrem para edifícios mais modernos nessas regiões consolidadas.

Data Base: Setembro 2020
Fonte Kinea Investimentos

Taxa de Vacância^{1 2}

O mercado imobiliário corporativo passou por um ciclo de ajustes nos últimos anos com vacância saindo de 2% (dois por cento) em 2012 para quase 20% (vinte e dois por cento) em 2016 em função do alto volume de entregas e do cenário econômico desafiador, o que permitiu que inquilinos negociassem condições mais favoráveis. Durante esse período, o mercado ficou favorável aos inquilinos que conseguiam condições diferenciadas em suas locações existentes/novas locações.

O mercado de escritório de São Paulo começou a apresentar sinais de retomada ao final de 2018 com redução na taxa de vacância no início do ano de 2019 com negociações menos flexíveis (sem *Cash Allowance* e carências menores) em regiões mais consolidadas como, por exemplo, Faria Lima, Itaim e Paulista. Nesses mercados específicos o mercado já estava se tornando para o proprietário.



Fonte: Buildings

¹ Percentual de espaços vagos em relação ao estoque total de escritórios

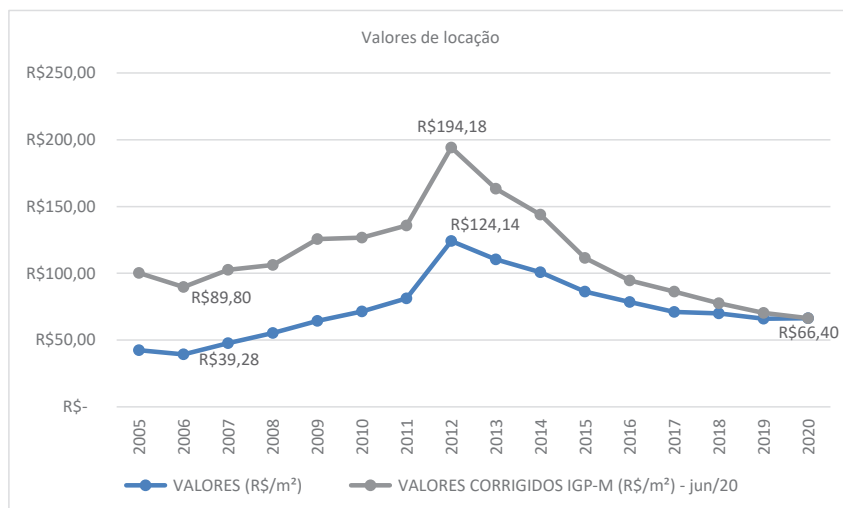
² Fonte: Kinea Investimentos / Buildings³ Fonte: Kinea Investimentos / Buildings

Apesar da leve alta na taxa de vacância no ano de 2020 devido à crise mundial gerada pela COVID-19, a recuperação do mercado e consequente crescimento da absorção líquida aliado à redução no ciclo de novas entregas, tendem a manter um mercado equilibrado com perspectivas de retomada a partir do momento em que a economia volte a apresentar crescimento, sendo que as regiões consolidadas e com produtos de qualidade continuarão a ser demandas por empresas que se encontram atualmente em regiões secundárias ou então instaladas em produtos de qualidade inferior.

Valores de Locação³

Após um período de subida que atingiu o pico no ano de 2012, com valor médio pedido em torno de R\$124/m², os valores pedidos de locação na cidade de São Paulo iniciaram um período de queda encerrando o primeiro semestre de 2020 com um valor médio pedido de R\$ 66,40/m² para o mercado todo e R\$ 78,97 para os edifícios classe A.

O Valor de locação já vem apresentando sinais de estabilidade e em determinadas regiões a tendência é que o valor comece a se recuperar, sendo que a menor flexibilização nas negociações indicam que os preços já atingiram seu mínimo na maior parte das regiões com destaque para a região da Nova Faria Lima que encerrou o primeiro semestre de 2020 com valor pedido médio de R\$ 131,92/m² para os edifícios classe A. Cabe ressaltar que algumas regiões tradicionalmente menos demandadas ainda tendem a conceder condições comerciais mais flexíveis como uma carência estendida, descontos e Cash Allowance, que aliado à demanda retraída em decorrência da crise gerada pela COVID-19, pode atrasar um pouco a retomada dos valores médios do mercado de forma geral.



Fonte: Buildings

Absorção líquida⁴

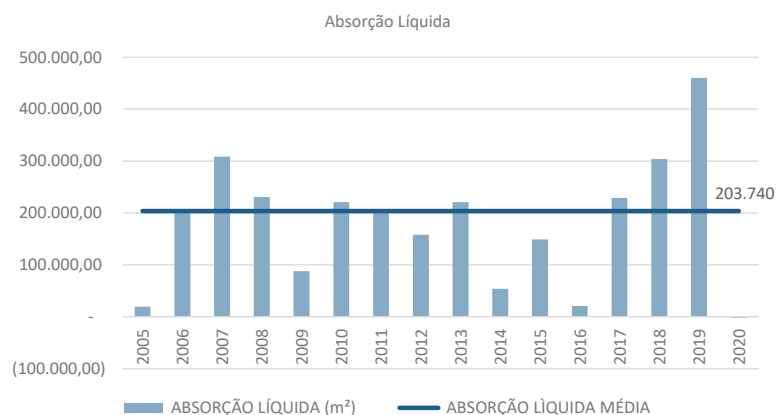
A absorção líquida acumulada até o primeiro semestre de 2020 foi de aproximadamente -2.128m², número que já demonstra a retração temporária da demanda devido à COVID-19. No entanto os últimos anos já estavam apontando uma retomada do mercado com uma absorção líquida superior à média histórica de aproximadamente 200.000m² por ano, atingindo um

³ Fonte: Kinea Investimentos / Buildings

⁴ Fonte: Kinea Investimentos / Buildings

pico no ano de 2019 com mais de 460.000m² absorvidos, mostrando um forte movimento *Fly to Quality* por parte dos médios/grandes inquilinos.

A expectativa é que absorção líquida ainda se mantenha tímida no ano de 2020, mas comece a recuperar e voltar acima da média histórica a médio prazo, que aliado a um menor novo estoque, reduzirá a taxa de vacância, o primeiro passo para a retomada no processo de aumento nos preços de locação.



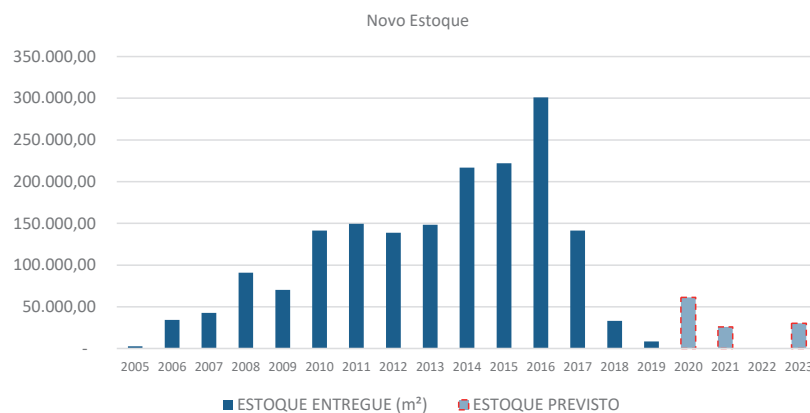
Fonte: Buildings

Panorama Geral do Mercado de Escritórios no Estado do Rio de Janeiro

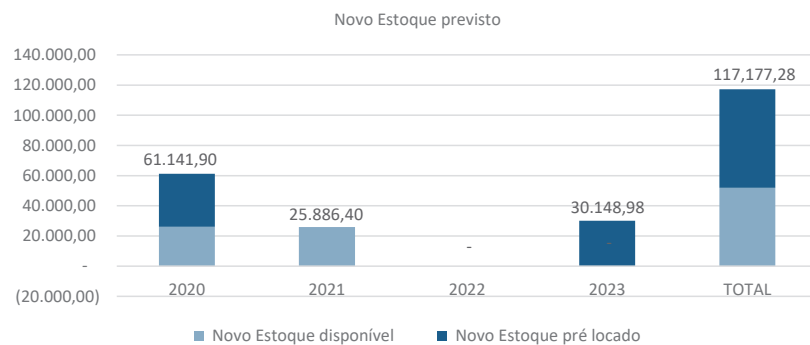
Novo Estoque

Com o crescimento da vacância a partir de 2014, cujo pico foi atingido em 2017, e redução dos valores médios de locação, o surgimento de novos projetos se tornou inviável. A combinação do novo estoque entregue entre 2014 e 2017 de aproximadamente 1.000.000 m² com a fraca atividade econômica e a crise também do governo do estado do RJ, foram diminuindo sensivelmente o interesse dos incorporadores na atividade construtiva e no desenvolvimento de novos projetos e, e hoje não há praticamente novo estoque a ser entregue com perfil especulativo.

Não há previsão de novo estoque significativo para os próximos anos, apenas pequenos projetos e BTS que totalizam aproximadamente 117 mil m².



Fonte: Buildings



Fonte: Buildings

Taxa de Vacância^{5 6}

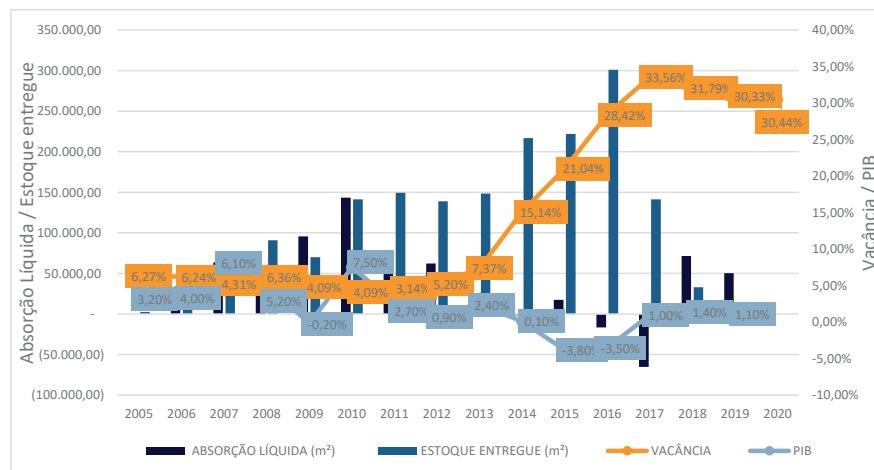
A crise econômica aliada ao mau momento do setor público e sobretudo do segmento de óleo e gás, afetaram o mercado imobiliário corporativo carioca nos últimos anos. Somando as baixas absorções, à devolução de áreas ocupadas pelas empresas e à entrega de novo estoque acumulado de mais de 1.000.000 m², o mercado registrou recordes consecutivos na taxa de vacância até o final de 2017, e desde de 2018 vem conseguindo reduzir de forma lenta e gradual a taxa de vacância, saindo de 34% no final de 2017 para 30,7% na metade de 2020.

A maior queda na vacância da cidade foi na região do Porto, que saiu de 71% em 2017 e encerrou o segundo trimestre de 2020 com uma vacância de 26,9%. As maiores vacâncias em volume e percentual estão na Barra e no Centro, com 37,7% e 33,6% respectivamente.

⁵ Percentual de espaços vagos em relação ao estoque total de escritórios

⁶ Fonte: Dworking Consultoria

A região da Zona Sul foi a única que apresentou taxa de vacância abaixo de 20%, de 19,5% para as classes A+ e A/B no 2º trimestre de 2020.



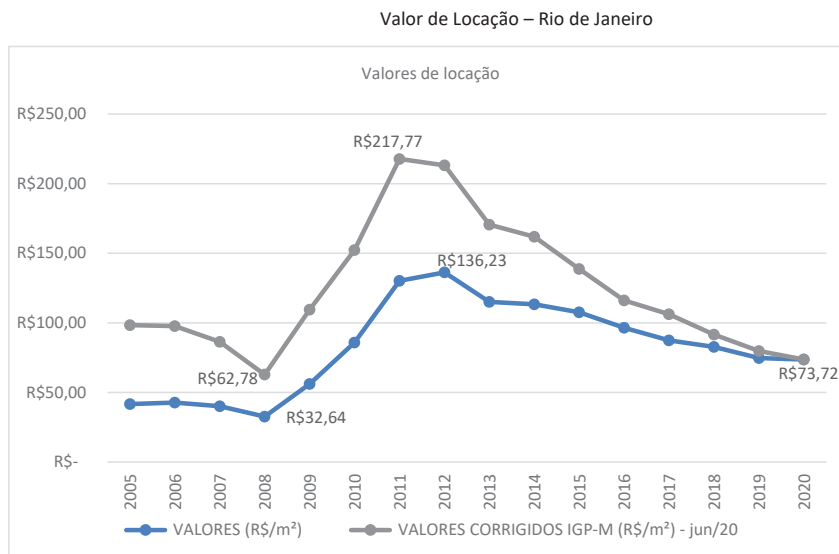
Fonte: Buildings

Valores de Locação⁷

Os valores médios pedidos de locação vêm sofrendo uma redução gradual ao longo dos últimos anos, desde o pico em 2012. No final de 2017 estava em R\$ 87,80/m² e encerrou o 2º tri de 2020 em R\$ 73,70/m², uma redução de 16% no período. Existe ainda uma diferença entre o preço pedido e o transacionado, que indica uma tendência de flexibilidade por parte dos proprietários com a concessão de benefícios aos locatários, que aproveitam o momento para renegociar valores e se reposicionar em espaços melhores e mais eficientes. Parte desta redução dos valores está relacionado com a absorção dos imóveis melhores e mais bem localizados, como os da Zona Sul, que tem valor maior, enquanto ativos mais antigos e ineficientes retornam ao mercado com preços mais baixos e pressionando, portanto, a média ponderada dos valores médios pedidos de locação.

Algumas regiões mais demandadas apresentam maior estabilidade e resiliência, como é o caso da Zona Sul, que ainda apresenta os maiores valores de locação com valor médio pedido de R\$ 99,00/m² para a classe A+/A, sendo a região que apresentou a menor queda no período de 2017 até agora, de 9%, chegando inclusive a subir em alguns trimestres.

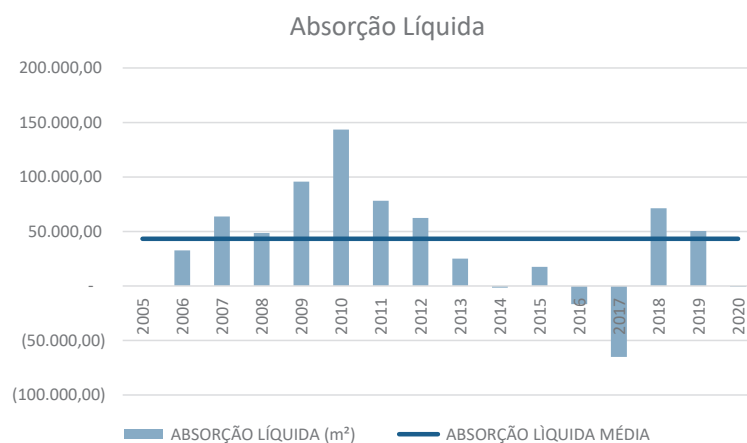
⁷ Fonte: Kinea Investimentos / Buildings



Fonte: Buildings

Absorção líquida⁸

O mercado de escritórios da cidade do Rio de Janeiro, que apresentou devoluções de área predominantemente do setor de Óleo e Gás, gerando uma absorção líquida negativa de 67.000 m² acumulada somente em 2016 e 2017, nos últimos 2 anos, porém conseguiu reverter o cenário e obteve 130.000 m² de absorção líquida positiva somando 2018 e 2019. Em 2020 até o momento a absorção líquida é ligeiramente positiva, de 1.500 m², considerando os empreendimentos classe A.



Fonte: Buildings

Panorama Geral do Mercado de Logística no Estado de São Paulo

O grande volume de entrega de novos condomínios logísticos no Estado de São Paulo, fez com que a vacância sofresse uma alta até o ano de 2017 e desde então vem apresentando sinais consistentes de queda sendo que a busca por produtos com qualidade construtiva e bem localizados no raio de até 60km de SP, minimizou o impacto nos indicadores de mercado.

Em 2020, devido a pandemia, as vendas online têm registrado ganhos substanciais, que automaticamente fez com que a busca por novos empreendimentos, sofresse um aumento significativo, com isto incentivando os desenvolvedores em retomar ou iniciar a construção de novos produtos para o mercado.

O mercado logístico mesmo com o cenário de crise, teve um aumento do volume de espaços ocupados, com uma estabilidade na taxa de vacância, com relação ao ano de 2019.

Preços pedidos de locação atualmente estão estáveis em comparação aos últimos anos, mas as condições comerciais praticadas nas regiões primárias e mais consolidadas já se encontram menos flexíveis. Naquelas regiões menos consolidadas ainda é possível encontrar condições comerciais mais flexíveis incluindo carências e descontos agressivos.

Mercado de logística de São Paulo passa por transição dadas novas entregas e redução de áreas ocupadas. Movimento fly to quality deve levar a recuperação, em regiões mais próximas da capital de São Paulo. Devido ao momento em que estamos enfrentando, o mercado de logística tornou-se ainda mais atrativo para novos desenvolvimentos. Empresas do segmento de e-commerce, atacado/varejo e logística, começaram a buscar empreendimentos de maior qualidade e mais próximos de São Paulo Capital para atender o grande volume de compras online.

Data Base: acumulado 2tr3 2020
Fonte Buildings / Kinea

Taxa de Vacância⁹

A taxa de vacância se mantém estável em relação ao ano passado, isto devido ao movimento de “fly to quality”, onde empresas visualizaram oportunidades de realocação, consolidação e expansão das operações em produtos com maior qualidade e melhor localização. Por conta disso o Estado de São Paulo, após um pico de vacância de quase 30% em 2017 retomou o patamar de vacância de 18% de 2013.

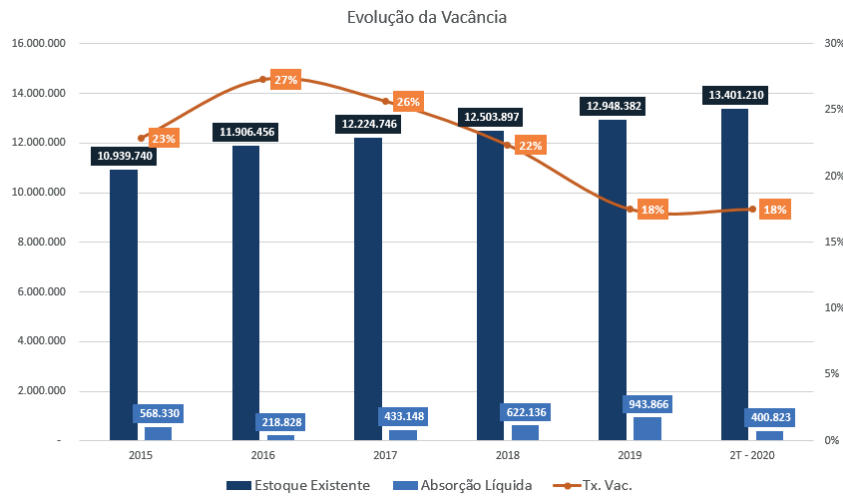


Fonte: Buildings

⁸ Fonte: Kinea Investimentos / Buildings

⁹ Fonte: Kinea Investimentos / Buildings

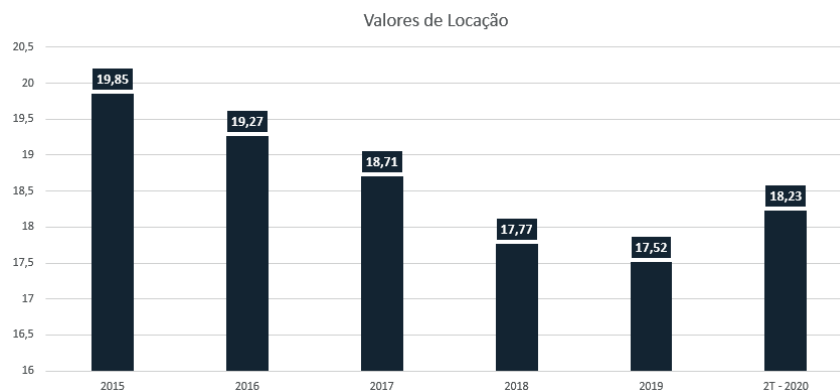
Se analisarmos o mercado por raios, hoje a maior taxa de vacância situa-se no raio entre 60km a 120km de São Paulo, na casa de 24%, seguido do raio de 30km a 60km com 23% de vacância e o raio de 30km de São Paulo com 12%. As regiões mais próximas à São Paulo, que são as mais demandadas e com uma dificuldade grande para aquisições de novos terrenos para novos desenvolvimentos, mantiveram suas vacâncias baixas ao longo do ano de 2020, devido à alta do segmento de e-commerce e vendas online.



Valores de Locação¹⁰

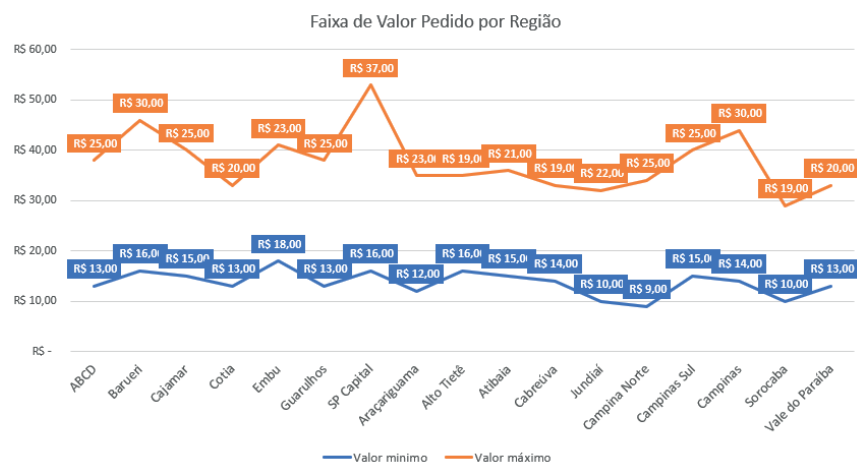
Com a queda da taxa de vacância desde 2017, o preço pedido médio vem se recuperando ao longo dos últimos anos fechando o 2º trimestre de 2020 em R\$18,20/m². Apesar do cenário de queda de vacância e aumento do preço pedido de aluguel, inquilinos ainda encontram negociações mais flexíveis nos empreendimentos localizados acima do raio de 60km da cidade de São Paulo.

¹⁰ Fonte: Kinea Investimentos / Buildings



Fonte: Buildings

As regiões mais próximas à São Paulo (raio 30km de SP), se mantem com os preços pedidos mais elevados, com destaque para São Paulo Capital, com faixa de valores pedidos de R\$18,00/m² a R\$37,00/m e Cajamar, ABC, Barueri e Guarulhos com valores pedidos entre R\$20,00/m² - R\$30,00/m². Nessa regiões tivemos um aumento relevante de demandas de empresas do segmento de e-commerce, atacado/varejo e logística, por empreendimentos de maior qualidade e mais próximos de São Paulo Capital para atender o grande volume de compras online.



Fonte: Buildings

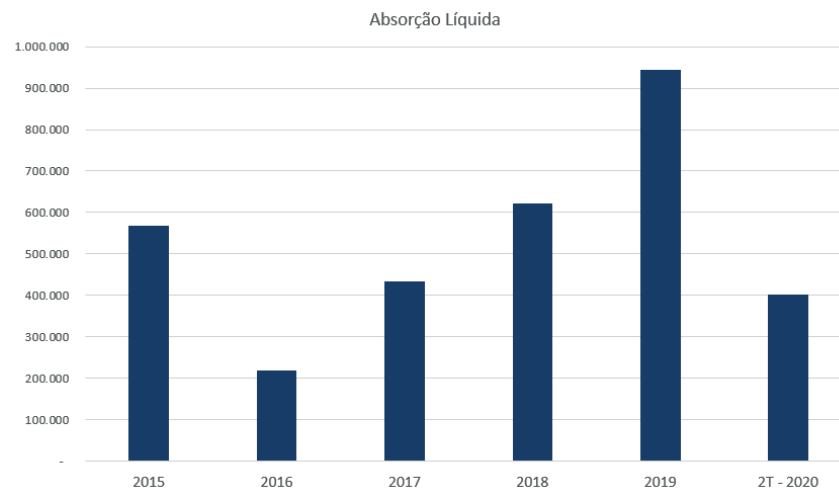
Absorção Líquida¹¹

Após uma retração da absorção líquida nos anos de 2016 e 2017, com as empresas buscando realocização com o intuito de redução do tamanho da operação ou redução dos valores de locação, o mercado nos últimos anos vem demonstrando uma

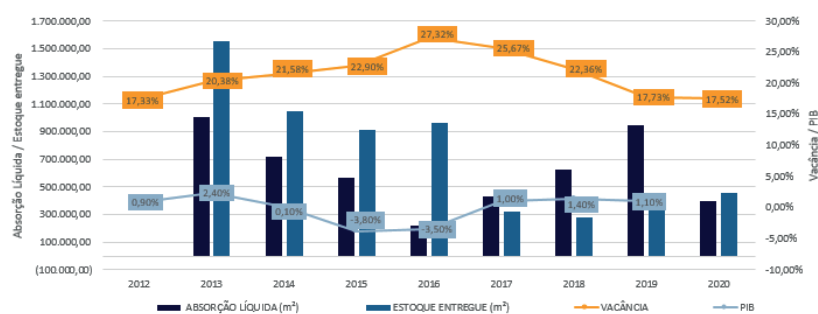
¹¹ Fonte: Kinea Investimentos / Buildings

retomada das empresas na questão de crescimento. Em 2020 até o 2º trimestre, já tivemos 42% do da absorção líquida do ano de 2019, e a previsão é superar a absorção de 943.866,25 m² de 2019.

Os empreendimentos mais próximos à São Paulo e com classificação Triple A, foram os maiores responsáveis por está retomada na absorção líquida. Além do segmento de e-commerce, atacado/varejo, logística e algumas operações industriais, que em 2019/2020, viram oportunidade para crescimento das operações.



Fonte: Buildings



Data Base: acumulado 2tri 2020
Fonte Buildings / Kinea

101319508.1

DS
CAPM

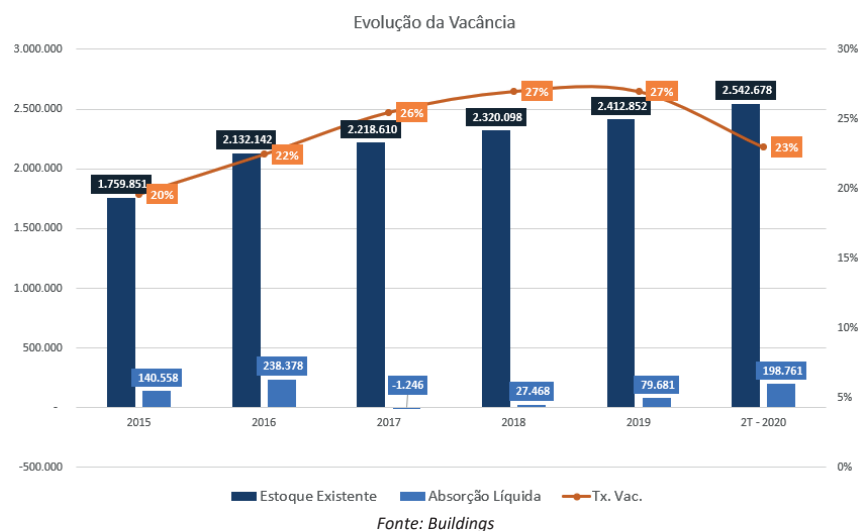
18

DS
A

Panorama Geral do Mercado de Logística no Estado do Rio de Janeiro

Taxa de Vacância¹²

O mercado logístico do Rio de Janeiro fechou 2019 com uma alta histórica no volume de absorção bruta mantendo esse índice até o primeiro trimestre de 2020. Em resposta à crise gerada pela pandemia, foi notório a queda da absorção, com a maioria das empresas adiando suas decisões de expansão/relocalização. Tal fator aliado a diminuição de entrega de novos espaços, fez com que a vacância sofresse um aumento de 1 ponto percentual, em relação ao ano de 2019, ficando em 23% ao final do 2º trimestre de 2020



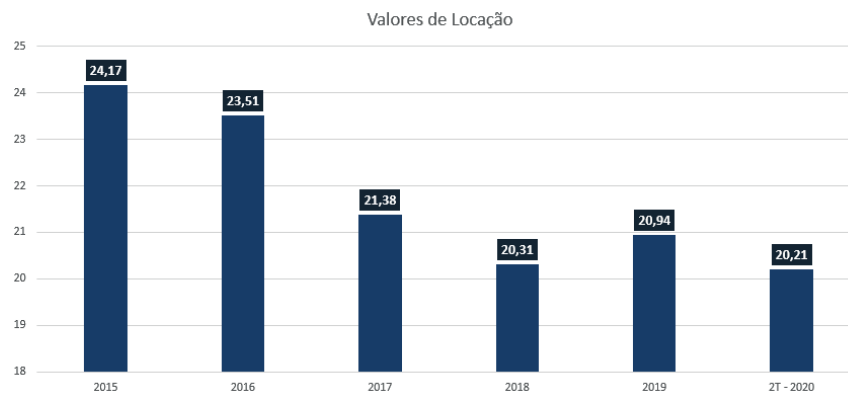
Se analisarmos a taxa de vacância por raios, iremos notar que as regiões mais próximas ao Rio de Janeiro estão com uma vacância maior (51%), em relação as regiões mais distantes (> 30km) com 49% de vacância em função dos preços mais agressivos que estão sendo praticados nessas regiões mais distantes do centro do Rio de Janeiro.

Valores de Locação¹³

Mesmo com a alta da taxa de vacância no mercado do Rio de Janeiro (1%), o valor médio pedido de locação manteve-se estável em R\$20,00/m² (vinte reais por metro quadrado) ao final do 2º trimestre de 2020. As condições comerciais praticadas pelos proprietários ainda continuam flexíveis e observa-se concessões como desconto e carência agressivas, em especial nos empreendimentos localizados no raio acima de 30km.

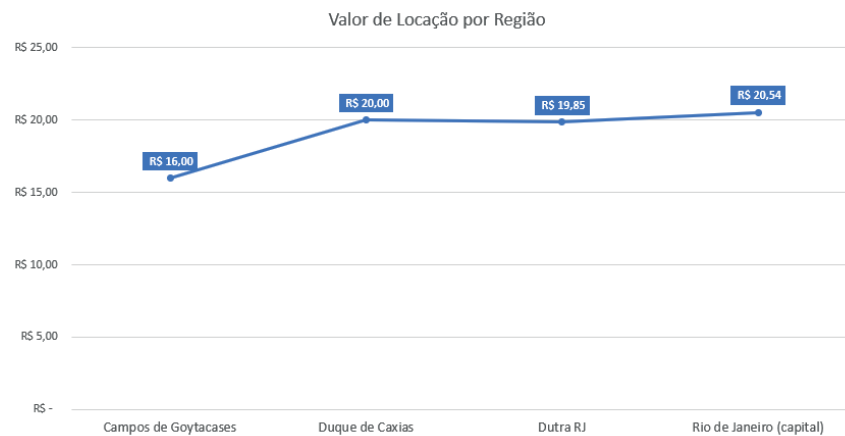
¹² Fonte: Kinea Investimentos / Buildings

¹³ Fonte: Kinea Investimentos / Buildings



Fonte: Buildings

O eixo de Campos de Goytacazes permanece com o menor valor de locação pedido – R\$16,00/m² (dezesesseis reais por metro quadrado), já os demais os eixos de Duque de Caxias, Dutra e Rio de Janeiro Capital, seguem praticamente com o mesmo preço pedido de locação de R\$20,00/m² (vinte reais o metro quadrado).



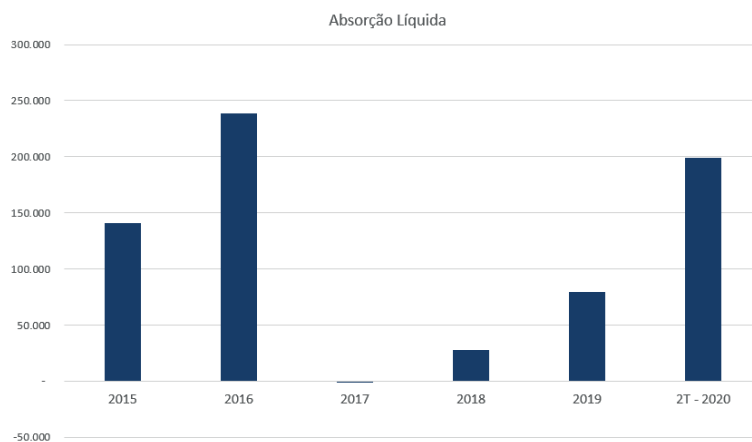
Fonte: Buildings

Absorção Líquida¹⁴

A absorção líquida no mercado do Rio de Janeiro até o segundo trimestre de 2020, apresentou um aumento de 59% em comparação ao ano de 2019. A expectativa é que até o final do ano se iguale ao ano de 2016 onde tivemos um volume recorde de absorção líquida de 238 mil m².

¹⁴ Fonte: Kinea Investimentos / Buildings

A região de Campo de Goytacazes foi a única região que registrou em 2020 uma absorção negativa, mais nada significativo que tenha impactado de maneira relevante os dados do mercado do Rio de Janeiro.



Fonte: Buildings

Perspectivas Futuras para o Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Na visão do gestor as perspectivas futuras do mercado de fundos imobiliários são as seguintes:

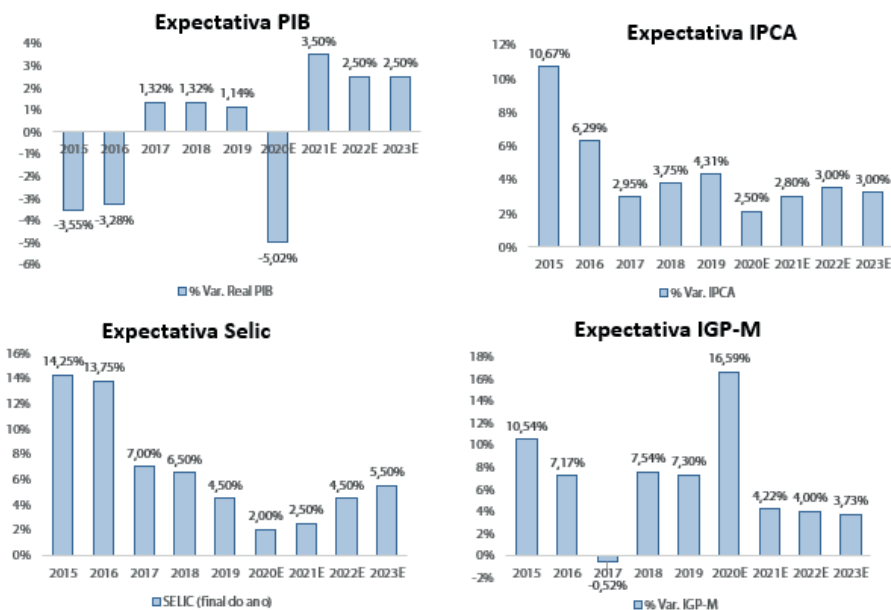
- Projeções do mercado para os próximos anos demonstram que teremos um cenário de inflação controlado e por consequência juros próximos das mínimas históricas.
- Apesar do stress recente na economia, juros futuros de curto prazo ainda sinalizam um cenário de juros baixo nos próximos anos.
- Passado o cenário econômico desafiador causado pelo Covid-19 a expectativa é que tenhamos um crescimento econômico nos próximos anos. Avanço das reformas econômicas pretendidas pelo governo podem acelerar esse crescimento.
- Combinação de inflação controlada, juros baixo e crescimento do PIB são ótimo catalisadores para o segmento imobiliário e por consequência para os ativos do Kinea Renda tendo em vista sua qualidade diferenciada perante seus pares

Data Base: Setembro 2020
Fonte: Kinea

- Mercado de FIIs vem apresentando crescimento consistente nos últimos anos.
- Crescimento ocorre tanto no número de fundos e volume dos fundos listados como também no número de CPFs cadastrados na bolsa, gerando maior liquidez no mercado secundário.
- Crescimento decorre basicamente de 3 fatores:
 - Queda na taxa de juros para patamares mínimos com expectativa da manutenção desses patamares nos próximos anos
 - Maior conhecimento dos investidores pessoa física em relação a classe de ativos.
 - Investidores institucionais (FOFs, fundações, fundos de investimento, etc) vem aumentando participação nas ofertas tendo em vista as perspectivas futuras positivas da classe de ativos

Data Base: Setembro 2020
Fonte Kinea

Tal expectativa se baseia num cenário de crescimento constante e inflação controlada nos próximos anos conforme descrito abaixo no Boletim Focus:



Data Base: Setembro 2020
Fonte: Boletim Focus, Itaú e Kinea

Mercado de Fundos imobiliários vem apresentando um crescimento constante nos últimos anos conforme descrito abaixo:



**PREMISSAS DO
ESTUDO DE
VIABILIDADE**

Metodologia

A metodologia utilizada para análise da rentabilidade dos Ativos foi baseada no fluxo dos aluguéis deduzidos os custos diretamente associados à aquisição de tais ativos. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, e também as despesas recorrentes do veículo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, deduzidos das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas.

Data Base

A data base do presente Estudo de Viabilidade é 30 de setembro de 2020.

Cenário Econômico

Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo, ou seja, não está prevista qualquer mudança significativa no cenário econômico brasileiro e nos mercados financeiro e de capitais que venha a afetar de modo substancial os Ativos ou os Ativos de Liquidez, tais como (a) alterações significativas nas taxas de juros, (b) aumento significativo da inflação, (c) eventos de desvalorização da moeda, ou (d) mudanças legislativas.

Política de Investimentos do Fundo

O Fundo, constituído sob a forma de CONDOMÍNIO FECHADO, em que o resgate de cotas não é permitido, com PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do GESTOR e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) de imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (ii) de ativos financeiros.

A participação do FUNDO em atividades imobiliárias será realizada mediante aquisição, pelo GESTOR, dos seguintes ativos:

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

(b) indiretamente por meio da aquisição de:

- (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP), ou cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("FII") que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis;
- (iii) demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao FUNDO investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs.

Prazo para Investimento em Ativos

Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que o Gestor levará até 7 (sete) meses para concluir o processo de investimento em Ativos. Considera-se que, após este período, o Fundo deterá entre 1% a 5% de seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez. Este percentual corresponde à liquidez mínima necessária para pagamento dos encargos e despesas do Fundo. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode ser maior no caso concreto, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo a critério exclusivo do Gestor.

Expectativa de Retorno dos Ativos

Para fins da simulação do fluxo de caixa apresentada abaixo, foi considerada uma carteira de Ativos contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação e condição de pré-pagamento facultativo.

Distribuição dos Rendimentos

Conforme acima mencionado, admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos Ativos e pelos Ativos de Liquidez serão distribuídos aos cotistas mensalmente e de forma constante. Vale ressaltar que esta premissa não necessariamente será observada na vida concreta do Fundo, uma vez que o fluxo de caixa gerado pelos Ativos e pelos Ativos de Liquidez a serem adquiridos ainda não é conhecido.

Horizonte de Investimento

O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 10 (dez) anos ou 120 (cento e vinte) meses. Importa salientar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Valor dos imóveis

Utilizamos o valor dos imóveis no fechamento de Setembro/2020 conforme a contabilidade do Fundo (valor marcado a mercado em 30/06/2020 somado as benfeitorias ocorridas no período entre 30/06/2020 e 30/09/2020).

Exit Cap Rate

Para avaliar o rendimento dos ativos no prazo de 10 anos, tivemos que atribuir uma taxa para a venda dos ativos no 10º ano. Considerando que atualmente as transações no mercado de ativos imobiliários similares aos da política de investimento do fundo tem ocorrido na faixa de 6,00% a 8,50%, adotamos uma Exit Cap Rate de 7,00%.

Caixa

A posição inicial de caixa se refere ao valor do fechamento de Setembro/20 deduzido de obrigações a pagar do Fundo nos próximos meses.

Receitas**Receita de Locação**

Foi considerado o valor de recebimento atual de cada um dos contratos de locação do Fundo, considerando o reajuste anual de inflação de acordo com as projeções de inflação divulgadas pelo Banco Itaú Unibanco S.A. em 02/10/2020. A projeção considera um reajuste de 2,50% para o ano de 2020, 2,80% para o ano de 2021 e 3,00% para os anos de 2022 ou maiores. Além do efeito do reajuste da inflação foi considerado uma taxa de crescimento real de 2,00% a.a. nos contratos de locação de

escritórios corporativos no estado de São Paulo e uma taxa de crescimento real de 1,00% a.a. nos contratos de locação típicos de galpões logísticos no estado de São Paulo. Nos demais ativos que compõem a carteira do Fundo, não foi considerado crescimento real..

Além disso, no cenário atual, como o Fundo possui atualmente uma vacância de cerca de 10% foi considerada uma curva de absorção da vacância até que ela alcançasse 3%.

Cap Rate de Aquisição dos ativos

Com base nas transações efetuadas recentemente nos mercados em que o Fundo visa adquirir imóveis, a faixa de 6,0% a 8,50% de taxa de capitalização foi utilizada para estimar o potencial de geração de receita proveniente dos novos ativos, resultando em um portfólio com cap rate alvo de 7,25% a.a.

Custas de aquisição dos ativos

Para cálculo do valor das aquisições foi considerada alíquota de 3,5% incidente sobre o valor dos ativos, a qual representa os custos com emolumentos e pagamento de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), podendo variar de acordo com a localização do ativo a ser adquirido.

Receita Financeira

Para a estimativa da receita financeira do caixa do Fundo foi considerada uma faixa de 1,9% a.a. até 3,65% a.a., a qual reflete as projeções de longo prazo do CDI divulgadas ao mercado pelo Itaú Unibanco S.A.. Além disso, foi considerada alíquota de Imposto de Renda de 22,50% para as aplicações em títulos públicos, enquanto Letras de Crédito Imobiliário foram projetadas com rendimento isento de tributação e equivalente a 87% da taxa DI.

Despesas

Custos da Oferta

Os custos associados à estruturação do Fundo e à oferta de suas cotas não foram considerados neste Estudo de Viabilidade, uma vez que são arcados diretamente pelos investidores através do pagamento da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária, conforme definida na documentação da oferta.

Taxa de administração

O Administrador possui remuneração fixa e anual, de 1,25% ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo, atribuído pela sua negociação na B3.

Na taxa estão inclusas, a remuneração dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:

- (i) Administrador;
- (ii) Gestor;
- (iii) Escriturador;
- (iv) Custodiante.

No estudo de viabilidade em questão foi considerado como valor de mercado, o valor das cotas na 7ª emissão R\$ 156,31. Além disso, foi adotado o padrão de 22 dias úteis para cálculo da taxa de administração mensal e a projeção de redução de 0,02% na referida taxa a cada R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) captados, nos termos descritos na seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” constante no prospecto da Oferta.

O Administrador reduzirá a Taxa de Administração em função do volume captado nas próximas emissões de cotas do Fundo (incluindo a presente emissão), a qual passará a ter os seguintes percentuais a depender do volume captado nas novas emissões de cotas do Fundo:

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

Nos termos acordado entre Administrador e Gestor, o Desconto na Taxa de Administração implicará na redução da remuneração recebida pelo Gestor, conforme partilhada no Contrato de Gestão.

Demais Despesas

Estimamos em R\$ 158.000/mês as despesas recorrentes, todas associadas a: taxas de fiscalização da CVM, taxa de manutenção Anbid, taxa da BM&FBOVESPA, custo CETIP/SELIC, custos de publicações, auditoria, despesas com seguros e manutenção dos ativos, consultoria jurídica, custos com formador de mercado e outros.

Além disso, para o cálculo do fluxo atual, adotamos uma despesa adicional que reduz ao longo do tempo, a medida em que há uma diminuição da vacância. Esta verba visa refletir as vacâncias dos imóveis, custos associados a termos imóveis vagos (pagamento de condomínio, IPTU, custos de corretagem para locação) e inadimplências.

Principais características do Fundo Kinea Renda Imobiliária

Dentre as principais características do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário temos:

- Qualidade do portfólio composto por 19 ativos com equilíbrio entre ativos corporativos e logísticos, com maior foco em São Paulo (~62%); Novas alocações buscarão aumentar a participação de ativos no mercado de São Paulo no portfólio;
- ~ 47% das receitas advindas de contratos atípicos de locação com inquilinos de boa qualidade de crédito, gerando perenidade e resiliência na distribuição de dividendos;
- Potencial de aumento de dividendos advindos da alocação do caixa nas obras de Cabreúva (R\$ 240 milhões), que hoje encontram-se investidos em Renda Fixa, da redução da taxa de administração do Fundo e da redução da vacância;
- Por ser o maior FII listado na B3 o Kinea Renda se torna um veículo elegível ao investimento de investidores institucionais, com visão de longo prazo, graças ao seu tamanho, diversificação e liquidez no mercado secundário, gerando sustentação no preço das cotas no mercado;
- Fundo com mais de 10 anos de existência já tendo passado por crises severas sem apresentar impactos relevantes em sua performance ou na distribuição de dividendos;
- Potencial oportunidade de compra de cotas em condições mais vantajosas pois o Fundo em muitos momentos apresenta ágio no mercado secundário;
- Gestão do Fundo tocada por uma equipe robusta com longa experiência no mercado imobiliário.

Data Base: Setembro 2020

Fonte: Kinea

Dentre os aspectos gerais da nova emissão para o Fundo destaca-se:

Racional – Aspectos Gerais

- A realização da 7ª emissão permite dar sequência a aquisição de ativos de qualidade e bem localizados que atualmente se encontram em processo de diligência ou estágio avançado de negociação que totalizam aproximadamente R\$700MM conforme tabela abaixo:

Ativo	Volume Aprox.	Tipologia	Estágio
Edifício Corporativo SP	R\$250MM	Escritório AAA	MOU assinado
Edifício Corporativo SP	R\$250MM	Escritório AA	Em discussão de MOU
Centro Logístico SP	R\$200MM	Logístico AAA	Em negociação avançada

- Entendemos que nesse momento existem boas oportunidades de investimento para aquisição de ativos de qualidade que acreditamos que se beneficiarão do ciclo de recuperação econômica, beneficiando os participantes que se posicionarem nesse momento. Alguns dos ativos em prospecção são irreplicáveis dadas as limitações impostas pelo zoneamento da cidade de São Paulo.
- As aquisições planejadas aumentarão a base de receita do fundo trazendo uma maior diversificação nessa base de receita de locação. Adicionalmente as aquisições acima descritas foram estruturadas para que vacâncias de curto prazo não impactem negativamente a geração de renda dos ativos.
- Novas aquisições contribuirão para o crescimento dos dividendos do fundo na medida que a vacância diminua no decorrer do ciclo de crescimento imobiliário;
- Diversificação da carteira com maior foco em edifícios corporativos e logísticos no Estado de São Paulo;
- O crescimento do fundo viabiliza um aumento de liquidez em Bolsa e favorece a valorização das cotas, um investimento de diferentes portes.

Data Base: Setembro 2020

Fonte: Kinea

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA – FII

ESTUDO DE VIABILIDADE

FLUXO DE CAIXA ESPERADO

Mês	Período	Valor dos imóveis em 31/10/18	Caixa	Captação	Aquisições	Receita de Locação	Receita financeira	Despesas	Taxa de administração	Fluxo de Caixa
out/18	out/18	2.040.724.421	164.342.769	-	-	-	-	-	-	-
dez/18	nov-18 a dez-18		164.342.769	397.909.200	(108.675.000)	26.753.892	1.782.885	(1.022.393)	(5.319.023)	(2.580.781.029)
jun/19	1S19		384.937.632	596.863.800	(949.013.442)	101.215.663	7.786.274	(1.941.419)	(19.865.105)	(509.668.387)
dez/19	2S19		101.427.327	-	-	128.235.712	3.384.505	(1.721.512)	(21.167.784)	108.730.922
jun/20	1S20		101.427.327	-	-	128.835.538	3.519.254	(1.721.512)	(21.167.784)	109.465.495
dez/20	2S20		101.427.327	-	-	128.835.538	3.519.254	(1.721.512)	(21.167.784)	109.465.495
jun/21	1S21		101.427.327	-	-	128.835.538	3.644.580	(1.721.512)	(21.167.784)	109.590.821
dez/21	2S21		101.427.327	-	-	128.835.538	3.858.770	(1.721.512)	(21.167.784)	109.805.011
jun/22	1S22		101.427.327	-	-	128.835.538	4.041.041	(1.721.512)	(21.167.784)	109.987.282
dez/22	2S22		101.427.327	-	-	128.835.538	4.200.543	(1.721.512)	(21.167.784)	110.146.785
jun/23	1S23		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
dez/23	2S23		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
jun/24	1S24		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
dez/24	2S24		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
jun/25	1S25		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
dez/25	2S25		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
jun/26	1S26		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
dez/26	2S26		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
jun/27	1S27		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
dez/27	2S27		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
jun/28	1S28		101.427.327	-	-	128.835.538	4.266.875	(1.721.512)	(21.167.784)	110.213.117
out/28	jul-28 a out-28	3.156.470.670	101.427.327	-	-	85.890.358	2.844.584	(1.147.675)	(14.111.856)	3.229.946.081
TIR Anual										6,97%

Mês	Período	Valor dos imóveis em 30/09/2020	Caixa	Captação	Aquisições	Receita de Locação	Receita financeira	Despesas	Taxa de administração	Fluxo de Caixa
set/20	set/20	3.234.649.432	442.591.482	-	-	-	-	-	-	-
dez/20	out-20 a dez-20		456.349.995	191.666.697	(279.967.500)	60.569.606	1.517.814	(3.375.610)	(12.418.758)	(3.822.614.558)
jun/21	1S21		215.152.389	383.333.394	(279.967.500)	137.836.093	3.217.453	(5.927.275)	(26.145.429)	(274.352.551)
dez/21	2S21		181.547.520	-	-	154.439.977	2.190.144	(4.518.832)	(26.377.566)	125.733.724
jun/22	1S22		165.746.797	-	-	165.696.620	2.114.351	(3.131.881)	(26.762.022)	137.917.069
dez/22	2S22		165.746.797	-	-	169.058.248	2.336.835	(2.570.434)	(27.160.486)	141.664.163
jun/23	1S23		165.746.797	-	-	171.567.369	2.480.646	(2.371.227)	(27.564.882)	144.111.905
dez/23	2S23		165.746.797	-	-	174.121.004	2.568.463	(2.352.067)	(27.975.300)	146.362.100
jun/24	1S24		165.746.797	-	-	176.713.519	2.605.029	(2.387.087)	(28.391.829)	148.539.632
dez/24	2S24		165.746.797	-	-	179.344.635	2.605.029	(2.422.629)	(28.814.559)	150.712.475
jun/25	1S25		165.746.797	-	-	182.014.925	2.605.029	(2.458.700)	(29.243.584)	152.917.670
dez/25	2S25		165.746.797	-	-	184.724.974	2.605.029	(2.495.308)	(29.678.996)	155.155.698
jun/26	1S26		165.746.797	-	-	187.475.373	2.605.029	(2.532.461)	(30.120.891)	157.427.049
dez/26	2S26		165.746.797	-	-	190.266.723	2.605.029	(2.570.167)	(30.569.366)	159.732.218
jun/27	1S27		165.746.797	-	-	193.099.634	2.605.029	(2.608.435)	(31.024.518)	162.071.709
dez/27	2S27		165.746.797	-	-	195.974.724	2.605.029	(2.647.272)	(31.486.447)	164.446.034
jun/28	1S28		165.746.797	-	-	198.892.623	2.605.029	(2.686.688)	(31.955.254)	166.855.710
dez/28	2S28		165.746.797	-	-	201.853.966	2.605.029	(2.726.690)	(32.431.040)	169.301.264
jun/29	1S29		165.746.797	-	-	204.859.401	2.605.029	(2.767.289)	(32.913.911)	171.783.230
dez/29	2S29		165.746.797	-	-	207.909.585	2.605.029	(2.808.491)	(33.403.972)	174.302.151
jun/30	1S30		165.746.797	-	-	211.005.184	2.605.029	(2.850.307)	(33.901.329)	176.858.576
set/30	jul-30 a set-30	5.973.945.717	165.746.797	-	-	106.677.818	1.302.514	(1.441.029)	(17.139.483)	6.063.345.537
TIR Anual										10,1%

CONCLUSÃO

Com base nas premissas e considerações acima elencadas, espera-se uma TIR anual de aproximadamente 10,1% líquida de despesas referentes à administração.

A conclusão ora apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto a obtenção da rentabilidade esperada.

SÃO PAULO, 21 DE OUTUBRO DE 2020.

DocuSigned by:
Carlos Alberto Pereira Martins
A2F1314225C242C...

DocuSigned by:
[Assinatura]
FB6841030BC8437...

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.