

São Paulo, 14 de março de 2023.

Aos

**Senhores cotistas do Kinea Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário - FII**

**Ref.: Proposta do Administrador para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Kinea Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário - FII a ser realizada em 13 de julho de 2023**

Prezados Senhores,

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.005.956/0001-65 ("Fundo"), informa aos cotistas do Fundo que, conforme detalhado na convocação disponibilizada na presente data, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do artigo 19 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), a ser realizada no dia 13 de julho de 2023, de forma não presencial ("Assembleia"), a fim de deliberar sobre a alteração do Regulamento, de modo que passe a prever a possibilidade de emissão de novas cotas por meio de ato do administrador (capital autorizado), bem como para deliberar sobre a celebração de novos instrumentos de locação ou outros instrumentos, para fins de exploração dos imóveis e/ou novas aquisições de imóveis, tendo em vista situação de conflito de interesses relacionado, nos termos dos artigos 15, inciso VIII, 34, §1º, inciso V e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472 e do item 15.2, inciso "b" e "l" do Regulamento, sobre as seguintes matérias abaixo:

*"1. aprovação da alteração do item 8.4. do Regulamento do Fundo, de modo a ser prever a possibilidade de emissão de novas cotas por meio de ato do administrador (capital autorizado), nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), bem como o consequente direito de preferência dos cotistas para subscrição de novas cotas emitidas por meio do capital autorizado, de acordo com a seguinte redação:*

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

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

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

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

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

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

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

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

2. *tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, na forma descrita no art. 34 da Instrução CVM 472, aprovação da celebração, pelo Fundo, de novos contratos de locação ou outros instrumentos admitidos em direito, para fins de exploração e utilização de quaisquer áreas dos imóveis detidos ou que venham a ser detidos pelo Fundo, tendo como contraparte quaisquer sociedades ou veículos integrantes do grupo econômico do Administrador e/ou do Gestor, observado que tais negócios deverão ser formalizados em condições de mercado, e desde atendidos os seguintes critérios de elegibilidade. Sem prejuízo do quanto acima exposto, caso aprovada a matéria constante da Ordem do Dia, fica também o Fundo autorizado a adquirir imóveis, direta ou indiretamente, que tenham como locatários quaisquer sociedades ou veículos integrantes do grupo econômico do Administrador e/ou do Gestor, observando-se, nesta hipótese, os termos e condições dos instrumentos de locação vigente à época da referida aquisição, bem como os critérios abaixo estabelecido, quando e se aplicáveis, nos termos da legislação em vigor, em especial a Lei nº 8.245/1991:*

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

## Proposta da Administração

Observada a deliberação constante da alínea "1", dado o atual contexto em que o Fundo se encontra, entendem o Administrador e o Gestor que a possibilidade de emissão de novas cotas por meio do Capital Autorizado visa garantir ao Fundo uma maior flexibilidade e agilidade para captação de recursos, com a finalidade de se investir em ativos que se enquadrem na estratégia de investimento do Fundo, em benefício dos cotistas do Fundo.

A deliberação constante da alínea "2" tem por finalidade possibilitar a celebração, de novos contratos de locação ou outros instrumentos admitidos em direito, para fins de exploração e utilização de quaisquer áreas dos imóveis detidos ou que venham a ser detidos pelo Fundo, tendo como contraparte quaisquer sociedades ou veículos integrantes do grupo econômico do Administrador e/ou do Gestor, bem como adquirir imóveis, direta ou indiretamente, que tenham como locatários quaisquer sociedades ou veículos integrantes do grupo econômico do Administrador e/ou do Gestor, desde que observado os termos e condições acima mencionados, tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Considerando a deliberação constante da alínea "2" da ordem do dia, o Administrador abstém-se de uma recomendação formal, por estar em situação de conflito de interesse, conforme descrito.

A deliberação sobre a matéria constante da Ordem do Dia dependerá de aprovação prévia de cotistas reunidos na Assembleia que representem, cumulativamente: **(i)** no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo; e **(ii)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo contar com até 100 (cem cotistas).

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

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