

Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea - FII

3ª Emissão

A data deste Material Publicitário é **01 de junho** de 2020



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

Kinea

uma empresa 

SOBRE A NOSSA EMPRESA

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

Kinea Investimentos

**Nascemos
em 2007**

com principais
executivos
vindos do
BankBoston

Somos uma casa
independente de
gestão de recursos

Hoje
contamos com
93 especialistas

R\$ 68,3 bi

de recursos sob
gestão.

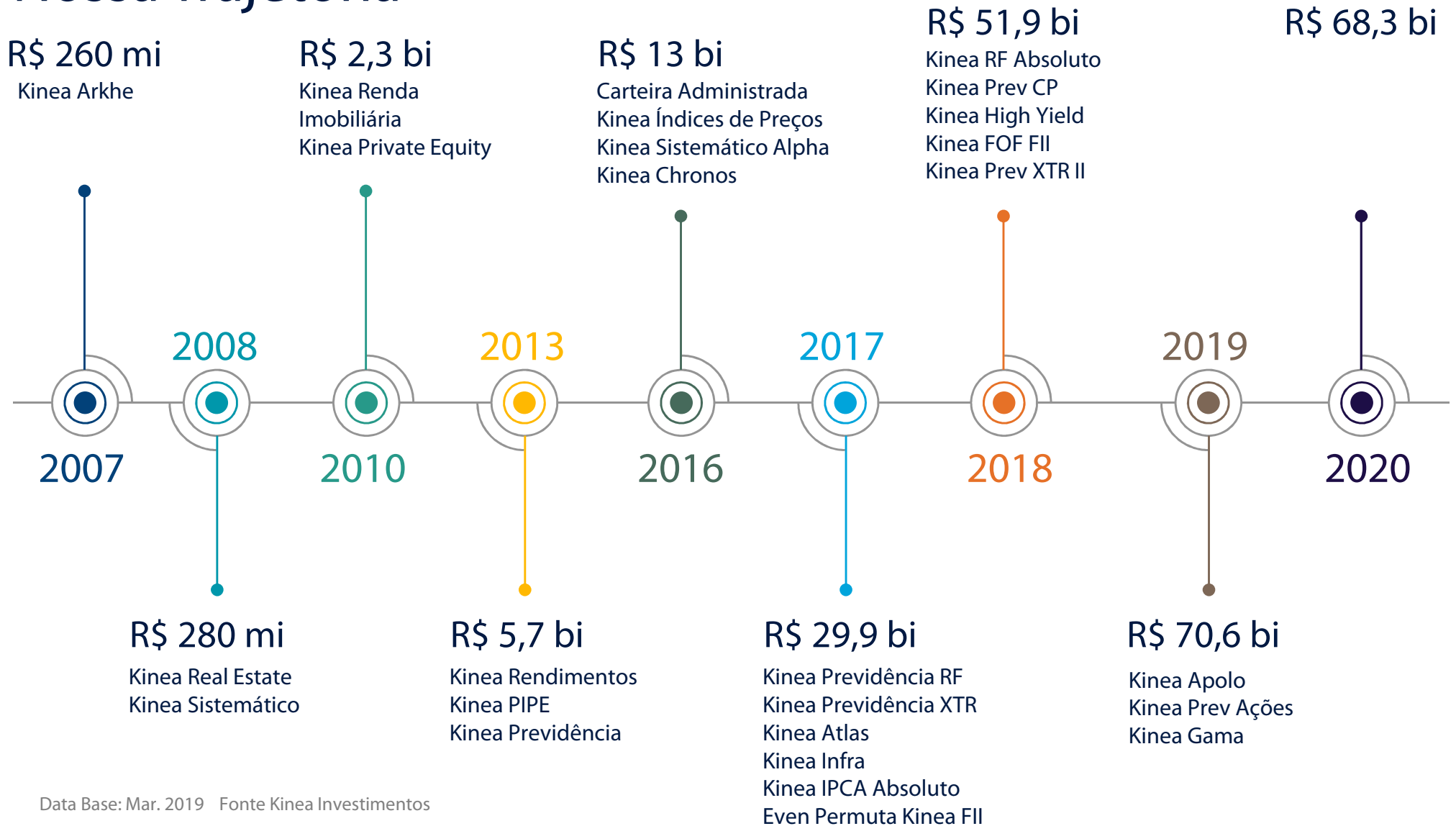
R\$ 14,2 bi

**Em Fundos
Imobiliários**

Data Base: Dez. 2019 Fonte Kinea Investimentos

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

Nossa Trajetória



Data Base: Mar. 2019 Fonte Kinea Investimentos

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

Fundos Imobiliários com gestão **Kinea**

Recursos sob Gestão
R\$ 14,90 bi*

*FIIs, FIPs imobiliários, Carteiras Administradas e capital comprometido nas estratégias

Kinea **Renda** e demais estratégias

R\$ 4,86 bi

Kinea **FOF FII** e demais estratégias

R\$ 839 mm

Kinea **Rendimentos FII** e demais estratégias

R\$ 8,93 bi

Kinea **Real Estate FII** e demais estratégias:

R\$ 268 mm (comprometido + integralizado)

Data Base: Dez. 2020 Fonte Kinea Investimentos

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

Expertise Comprovada na Gestão de Fundos Imobiliários

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

Os Fundos Imobiliários sob nossa gestão possuem mais de 190.000 investidores individuais (~34% da base de Mercado);

Nossos portfólios são compostos por **750.800 m²** de lajes e galpões logísticos, **R\$ 4,9 bilhões** em VGV de empreendimentos residenciais e comerciais **e R\$ 8,9 bilhões em CRI;**

Equipe com **longa experiência em Real Estate e análise de crédito.** Formada por **21 pessoas**, subdivididas por estratégia e **100% dedicadas a cada portfólio.**

Data Base: Dez. 2019 Fonte Kinea Investimentos

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

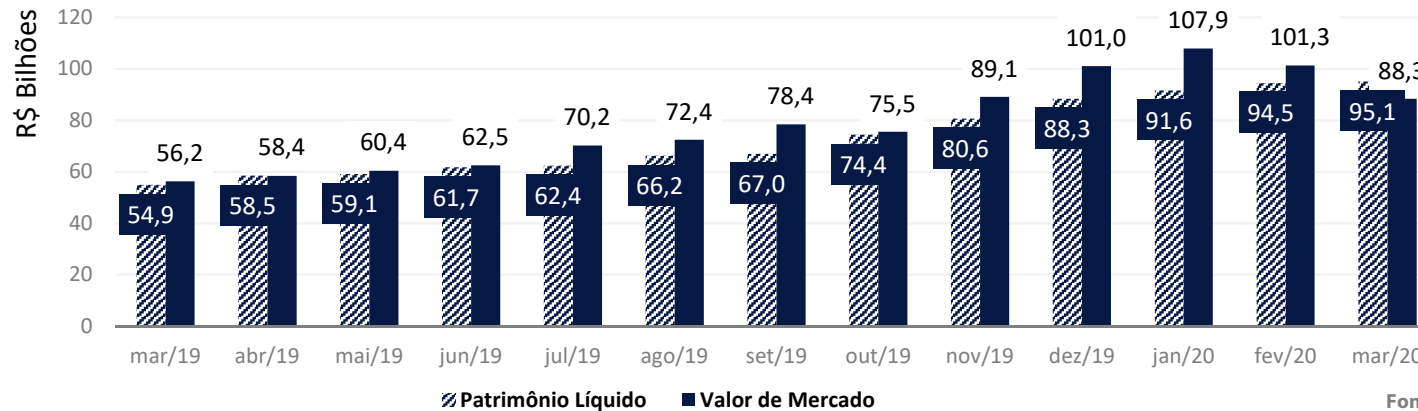
MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

Cenário FII Crescimento e liquidez

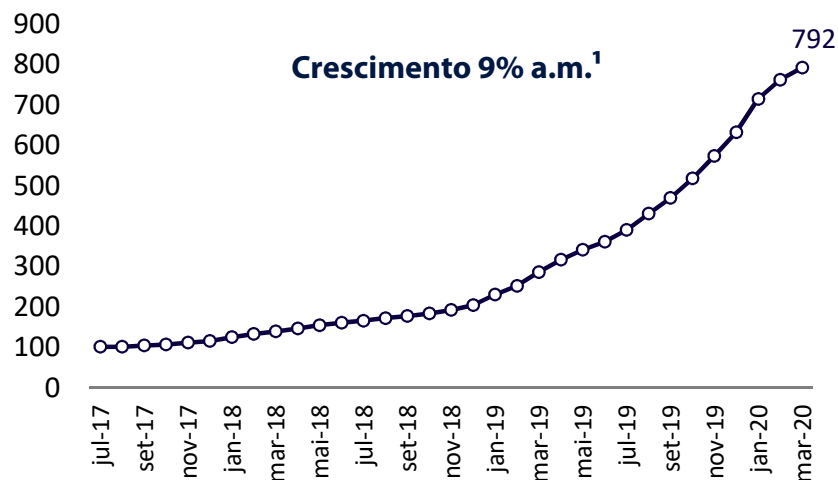
Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ Bilhões)

Pág. 29 do Prospecto

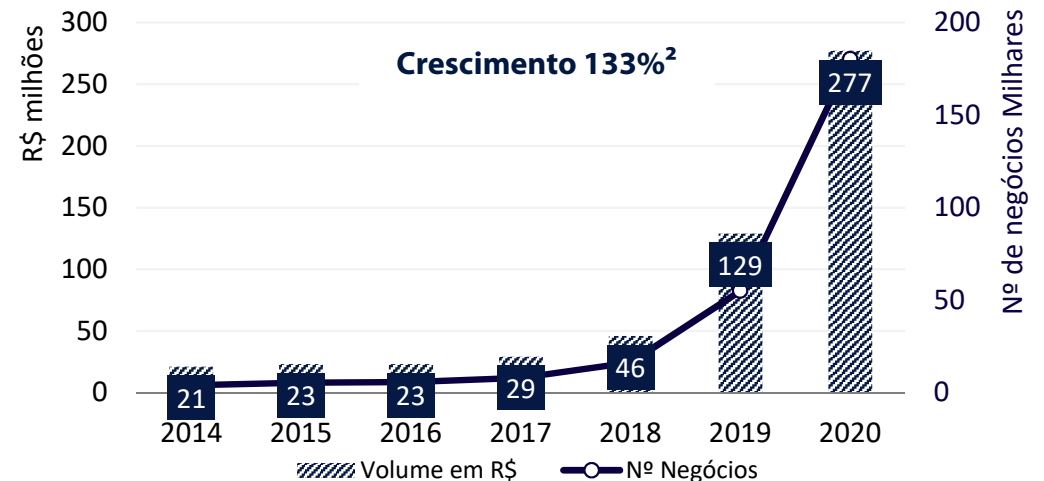


**Crescimento
Market Cap
(1 ano)**
57%

Número de Investidores



Média Diária de Negociação

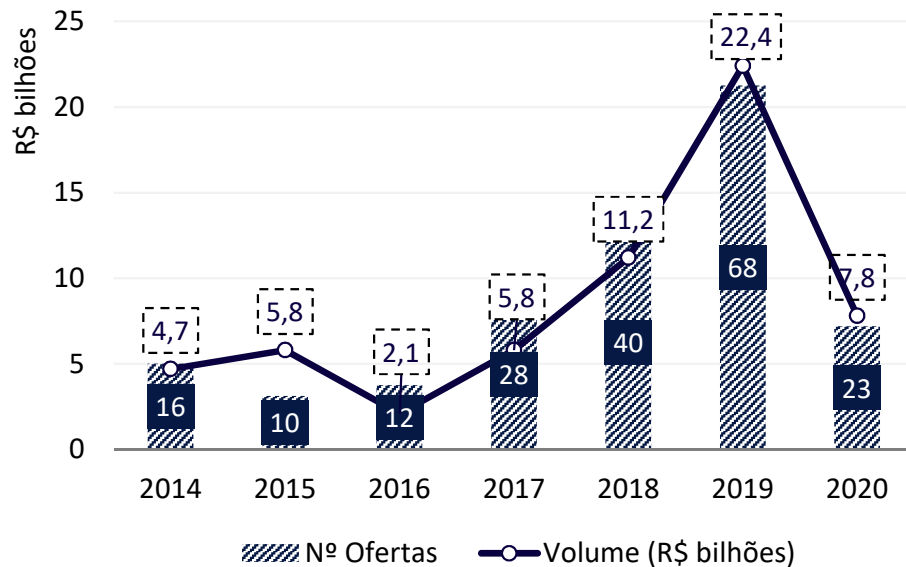


1. Relativo aos últimos 6 meses. 2. Relativo ao período 2019-2020

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

Cenário FII ofertas Públicas

Ofertas Públicas – ICVM 400



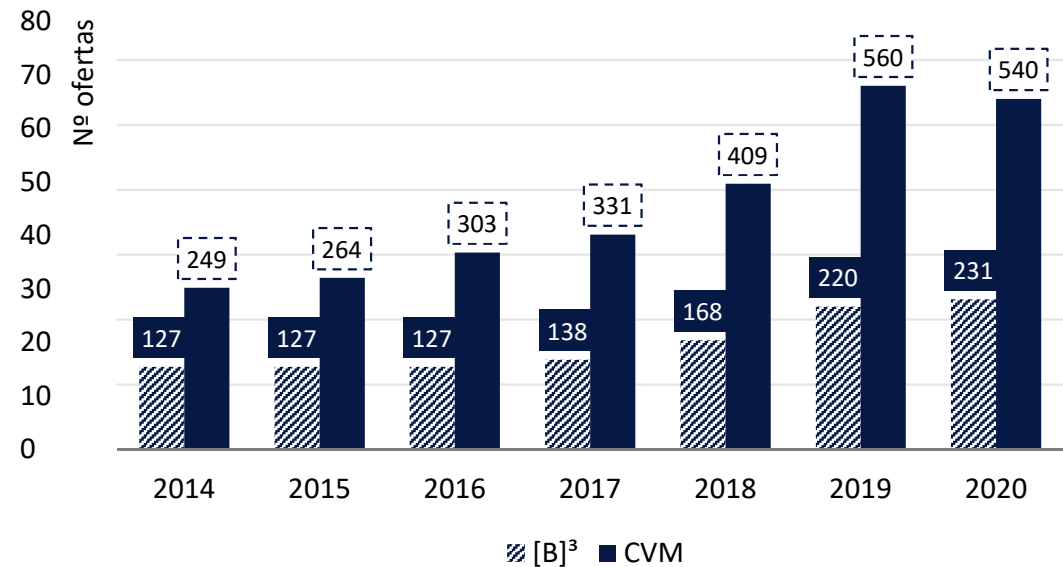
Fonte: B3. Brasil, Bolsa, Balcão. Mar-20

Em 2020

Quantidade: **23**

Volume: **R\$ 7,8 Bilhões**

Número de Fundos Registrados



Fonte: B3. Brasil, Bolsa, Balcão. Mar-20

CVM

FII Registrados até 2020: **540**

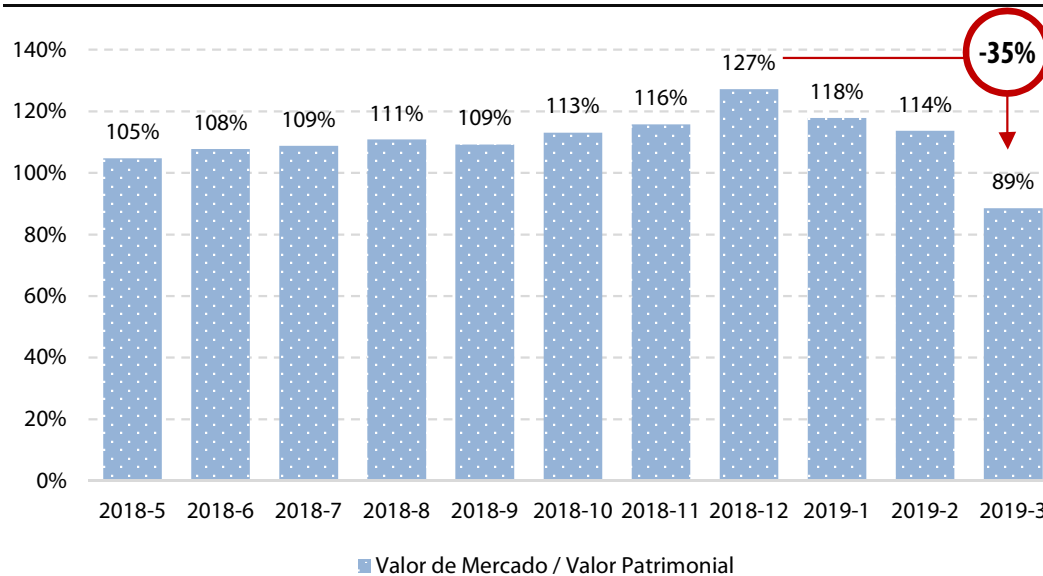
[B]³ - Listados em Bolsa

FII Registrados até 2020: **231**

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

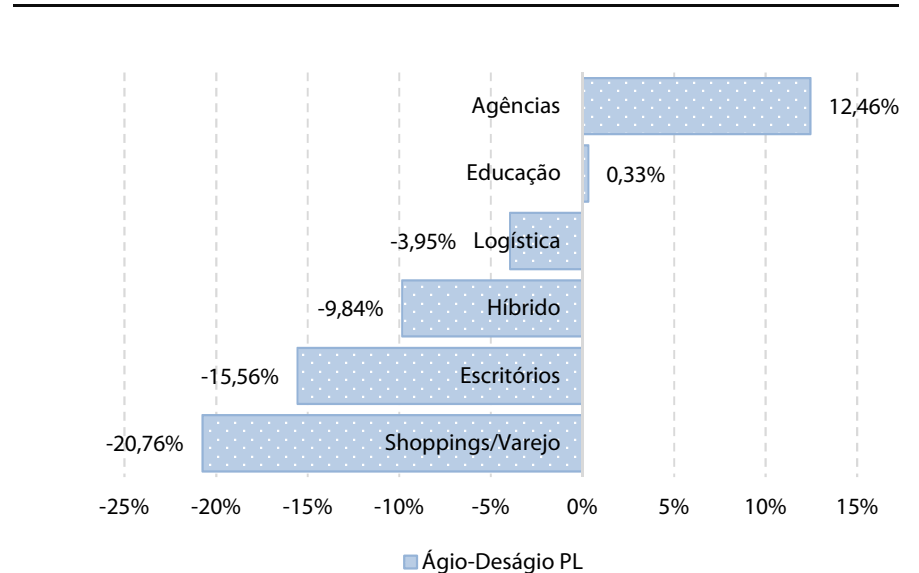
Impacto sobre o valor de mercado

Evolução do Valor de Mercado / Valor Patrimonial*



Fonte: B3, Mar-20

Valor de Mercado / Valor Patrimonial por segmento



Fonte: B3, Mar-20

Redução do valor de mercado

- Correção de janeiro/20 e agravamento da pandemia
- Cria oportunidades de investimento em FII para o médio-longo prazo
- Certos FIIs negociam em linha ou abaixo do custo de reposição (custo de construção de imóveis equivalentes)

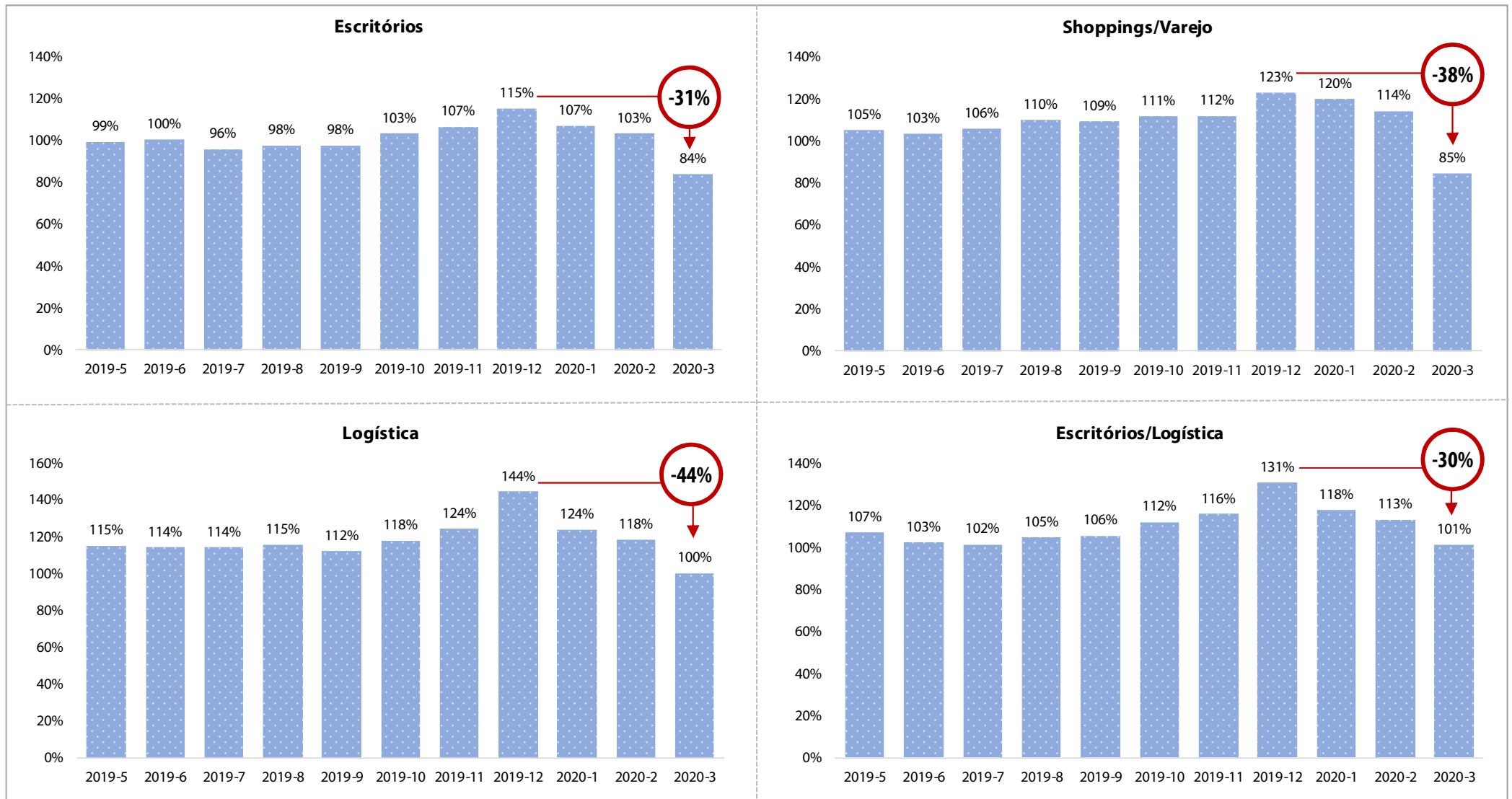
Impactos por segmento

- FIIs do setor de **shoppings/varejo** tiveram as maiores quedas de preço, em função do impacto direto sobre a receita imobiliária no curto prazo
- FIIs do setor de **escritórios** sofreram quedas importantes, apesar da maior estabilidade de receita durante a crise

* Análise para FIIs que atendem a critérios de liquidez utilizados pela Kinea Investimentos. **Valor Patrimonial** é o valor contábil dos ativos imobiliários e financeiros do fundo deduzidos seu passivo.

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

Ágio-deságio por segmento

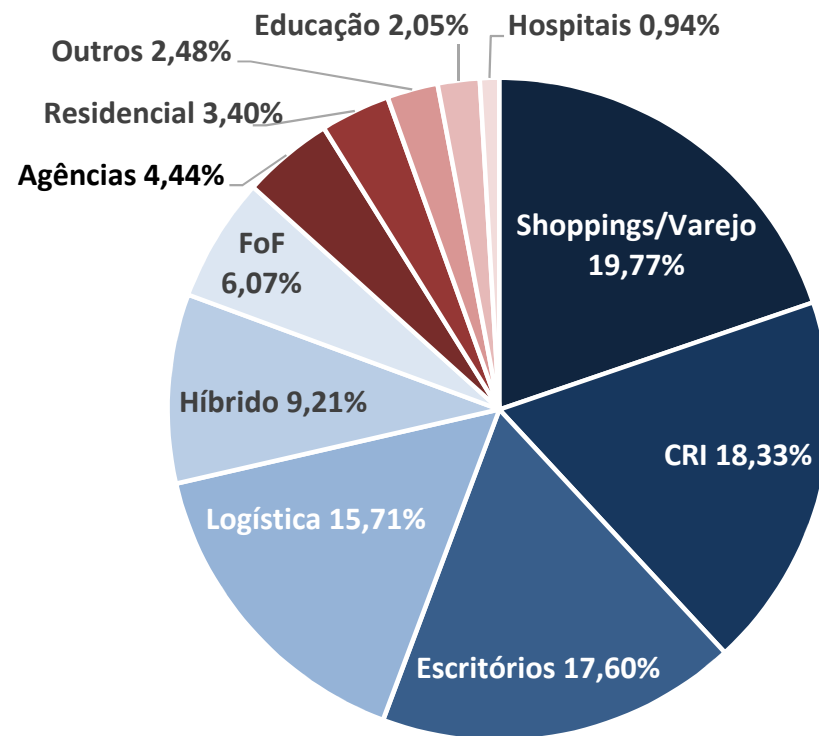


■ Valor de Mercado / Valor Patrimonial

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

Fonte: B3, Mar-20

Cenário FII Panorama da Indústria (B3)

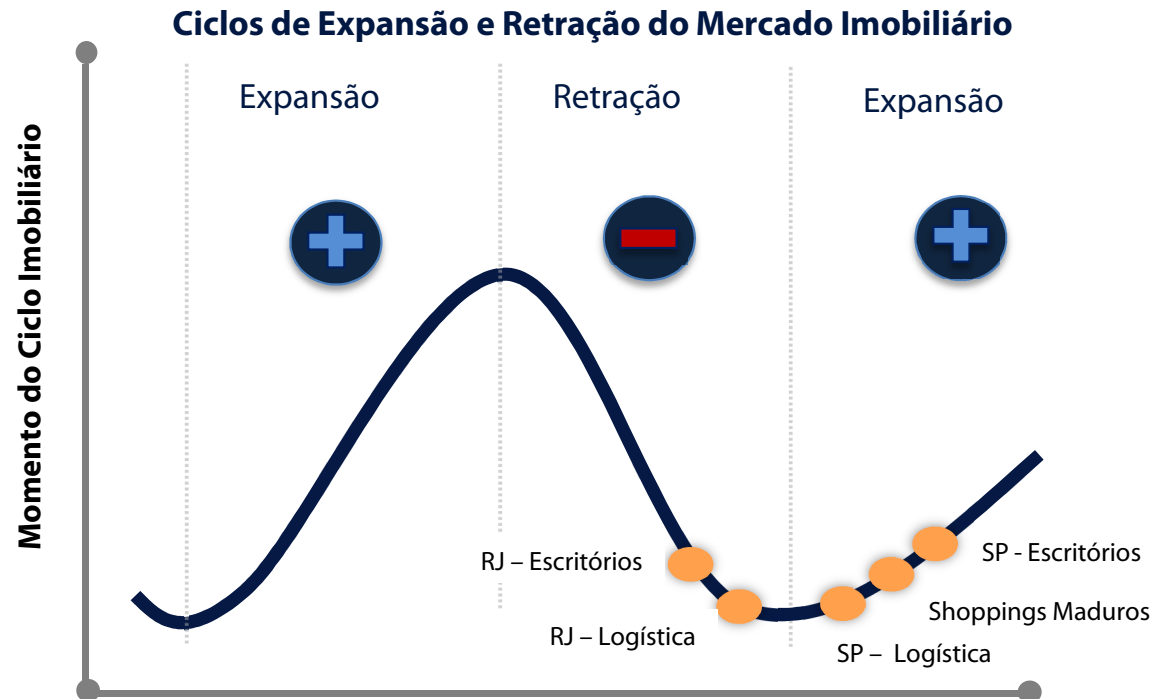


O universo atual de fundos imobiliários existentes permite uma seleção dos FIIs pelo gestor visando uma **carteira diversificada** e que gere **retornos consistentes** nos diferentes cenários de mercado

Data Base: Dez. 2019 Fonte B3

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

Momento propício para investimento em FII



Ano	Aluguel Pedido SP ¹	Rendimento ²	Vacância	Momento do Ciclo
2011	R\$180/m ²	7,10%	0-10%	—
2020	R\$100/m ²	6,25%	10-15%	+

1. Valor médio pedido de locação para escritórios A+ e A na cidade SP, corrigidos pelo IGPM até o presente. Fonte: Buildings.

2. Rendimento médio praticado para fundos de "Tijolo" (imóveis para renda: excluídos Fundos de Fundos Imobiliários, fundos de crédito (CRI/LCI), Hospitais)

Data Base: Mar. 2020 Fonte Kinea Investimentos

Condições macro econômicas devem mostrar melhora em 2021, com o abrandamento dos efeitos da pandemia e retorno do crescimento econômico. Por outro lado, os juros e a inflação devem permanecer em níveis baixos por um período prolongado, fator este benéfico para investimento no mercado imobiliário.

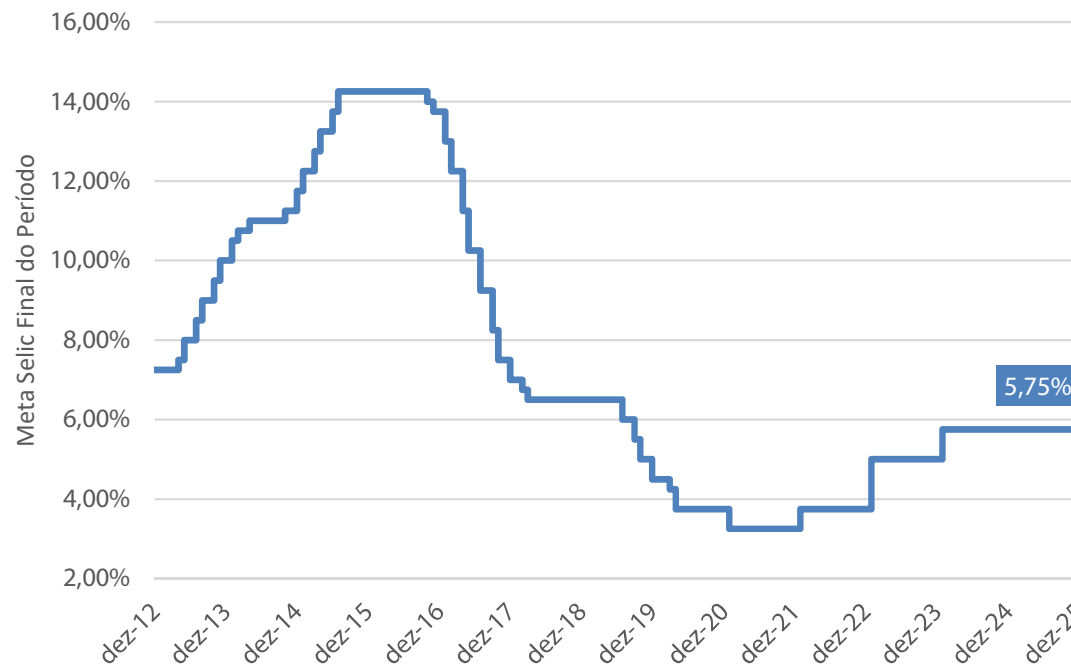
Fundos Imobiliários devem se beneficiar do **novo ciclo imobiliário**: expectativa do aumento no nível de distribuição de rendimentos a médio prazo – com destaque para os segmentos de escritórios e logística em SP – com impactos positivos no valor das cotas.

Oferta limitada de novos empreendimentos imobiliários em determinadas regiões logísticas e de escritórios de São Paulo contribuirá para reduzir os níveis de vacância com consequente recuperação dos valores de locação. Isso deverá impactar positivamente certos fundos imobiliários.

Volatilidade recente do mercado gerou **oportunidades interessantes de compra**. Segmentos de shoppings centers e edifícios corporativos apresentam importante **deságio** do valor de mercado **em relação ao valor patrimonial**.

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

Cenário Macro



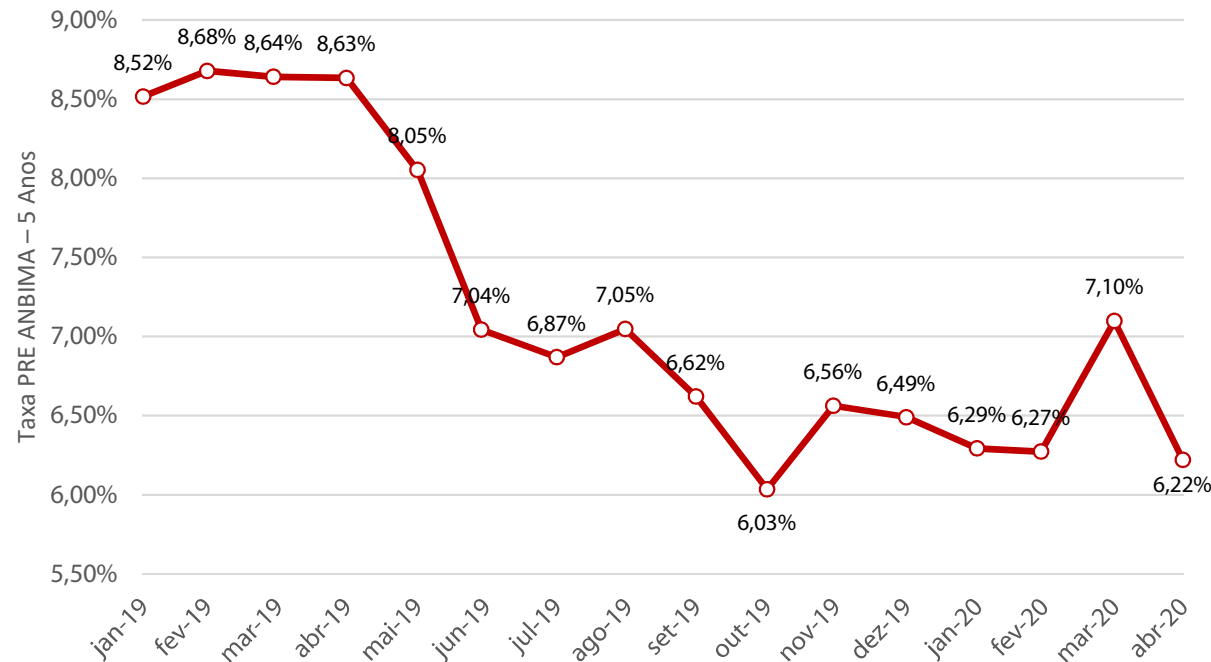
* Para períodos posteriores a mar-20 foram utilizadas as projeções do Itaú Unibanco

As projeções da taxa **SELIC** em níveis baixos indicam um período favorável ao investimento em fundos imobiliários

Data Base: Mar. 2020 Fonte: Itaú BBA

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

Cenário Macro



A **taxa de juros** com vencimento em 5 anos mostra-se em níveis historicamente baixos, o que indica um cenário de juros controlado e benéfico para a indústria de fundos imobiliários

Data Base: Abr. 2020 Fonte: ANBIMA

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

Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII

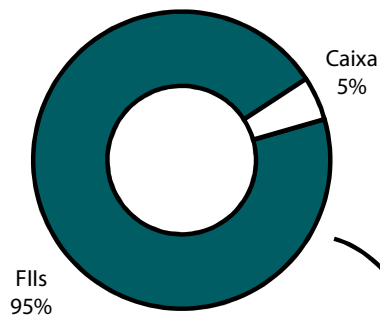
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO
FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.**

Características do KF0F11

Pág. 33 do Prospecto

INÍCIO DO FUNDO	VALOR PATRIMONIAL ATUAL:	VALOR DE MERCADO ATUAL:	PORTFÓLIO COMPOSTO POR:
Set. 2018	R\$ 362,7 mm	R\$ 355,8 mm	14 fundos imobiliários

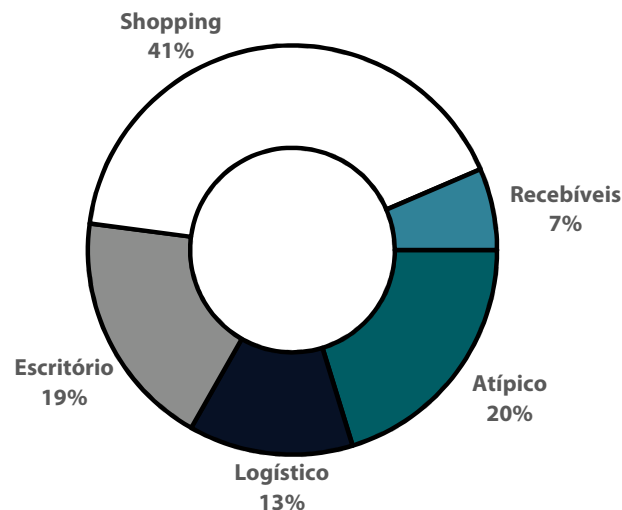
POR TIPO DE ATIVO



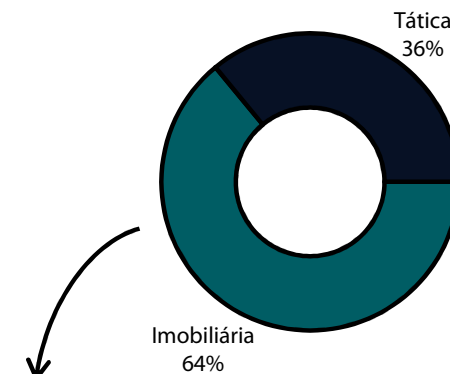
95% DOS ATIVOS ALOCADOS
em fundos imobiliários

ALOCAÇÃO ALVO
atingida em dezembro de 2019

POR CATEGORIA



POR ESTRATÉGIA



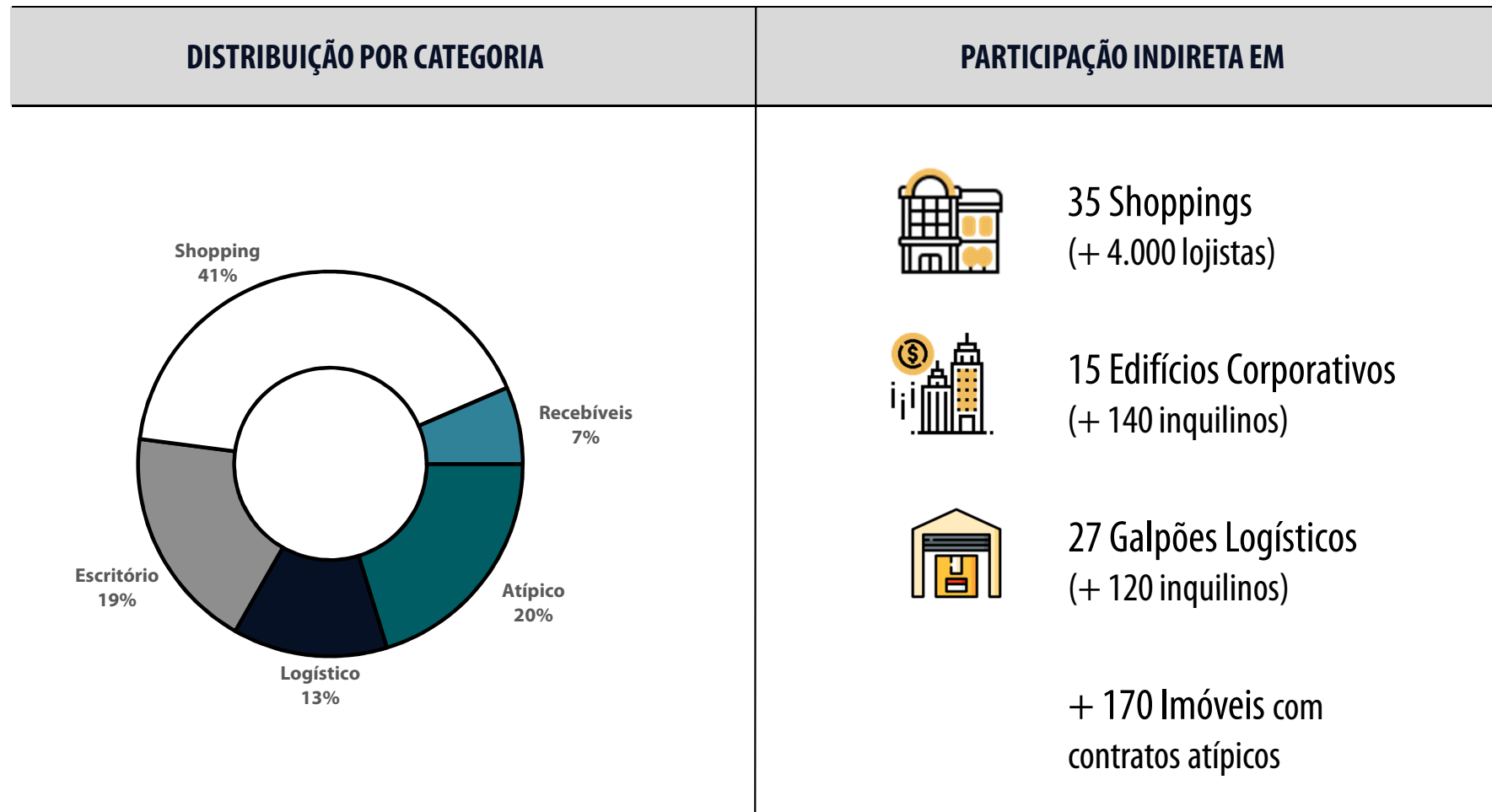
ALOCAÇÃO TÁTICA:
Ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

ALOCAÇÃO IMOBILIÁRIA:
Ativos com qualidade imobiliária e viés de longo prazo.

Data Base: Mar. 2020

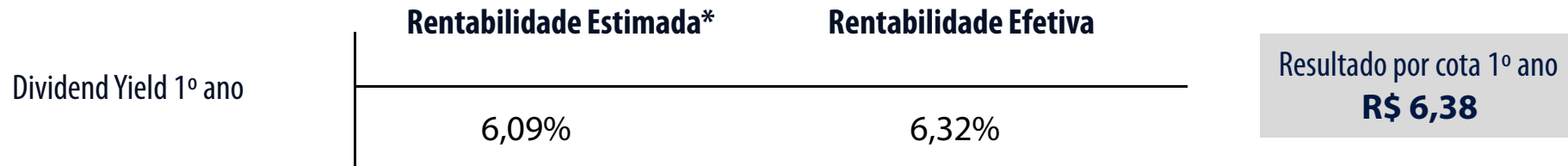
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

Carteira Diversificada



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

Rentabilidade Histórica

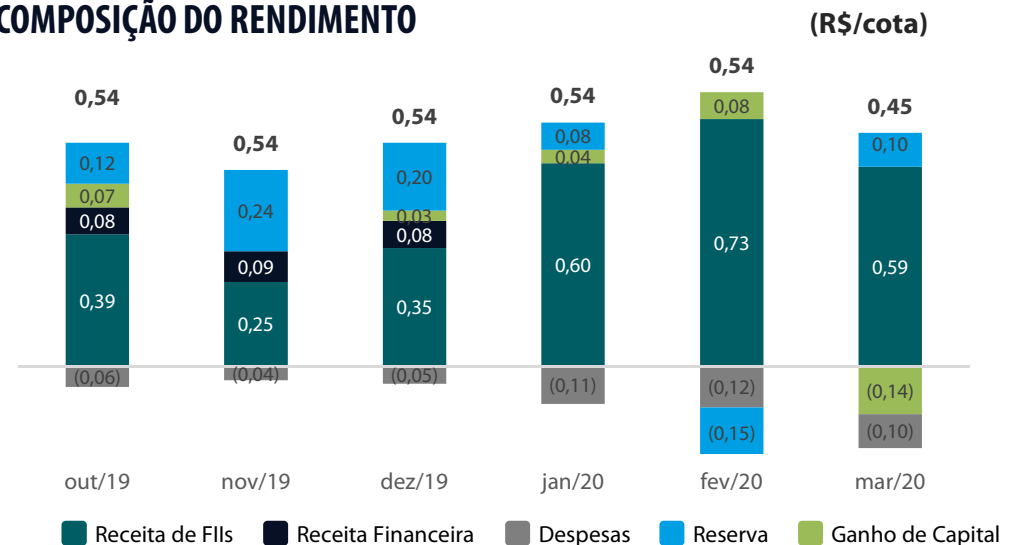


* Conforme previsto no Estudo de viabilidade da 1ª emissão

RENTABILIDADE

Valores de Referência no Mês			1ª Emissão R\$ 100,89	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI ⁸	Renda Distribuída	% Taxa DI
mar-20	0,45	0,29%	0,45%	154,21%
fev-20	0,54	0,25%	0,54%	213,69%
jan-20	0,54	0,32%	0,54%	167,20%
dez-19	0,54	0,32%	0,54%	167,21%
nov-19	0,54	0,32%	0,54%	165,55%
out-19	0,54	0,41%	0,54%	130,88%
set-19	0,54	0,40%	0,54%	135,24%

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO

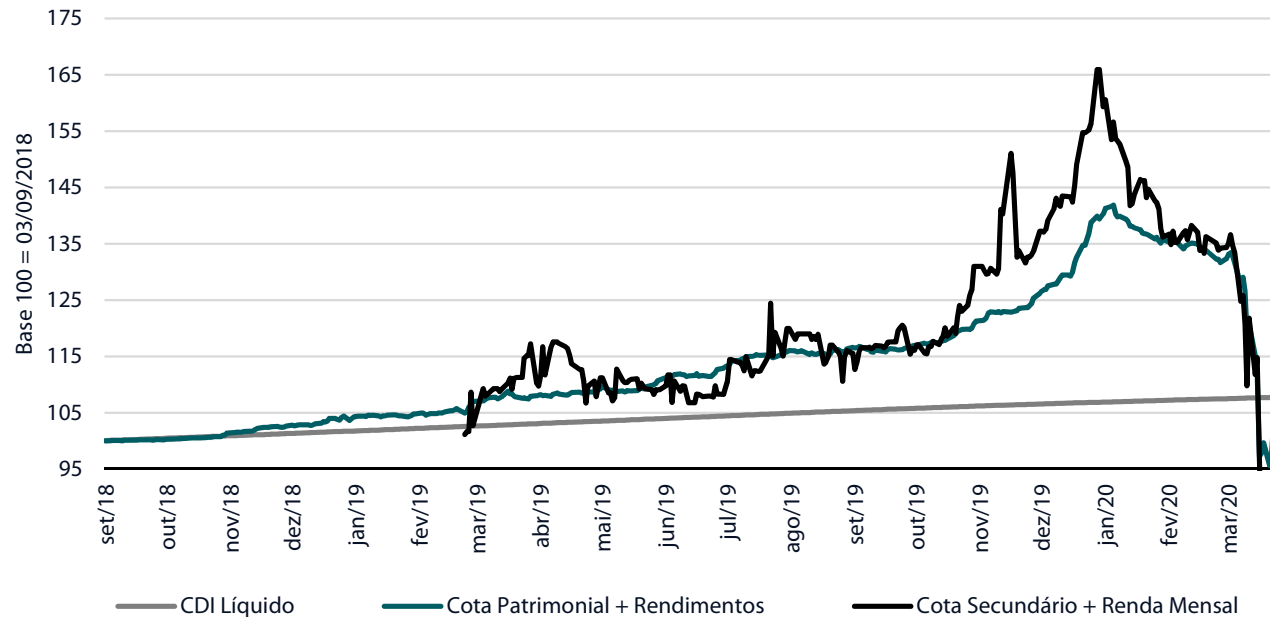


Data Base: Mar. 2019

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

Rentabilidade Histórica

Rentabilidade do Fundo considerando a distribuição de renda ao longo do tempo, variação da cota no mercado secundário e a rentabilidade do CDI no período



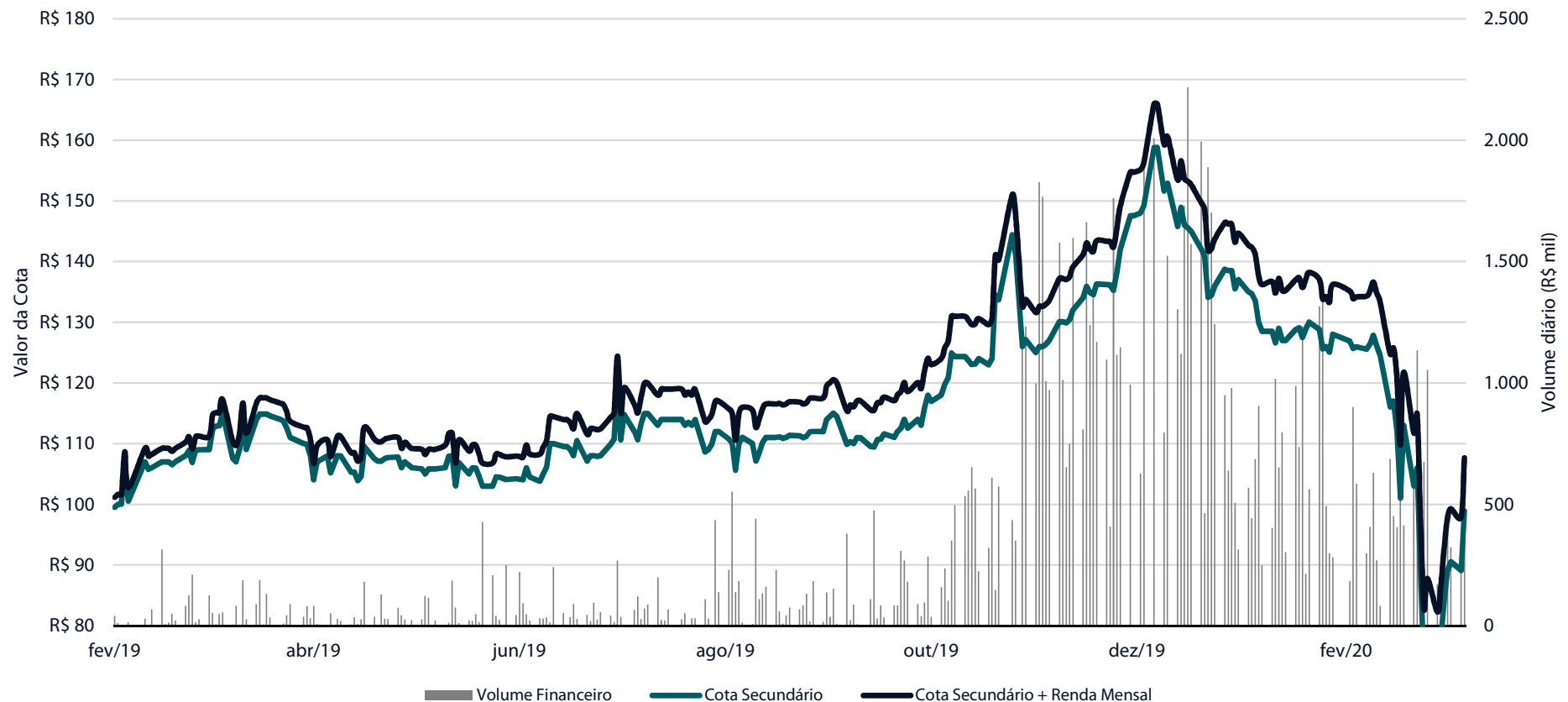
Data base	2020	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)
		25/10/2018	04/11/2019
Cota Patrimonial	-22,60%	8,90%	-9,85%
Cota Mercado	-37,51%	6,57%	-11,91%
CDI Líquido	0,86%	6,98%	1,48%

Data Base: Mar. 2020

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

Valor da cota e volume de negociação no mercado secundário

Negociação em 100% dos pregões com média diária de R\$ 483 mil em março/20

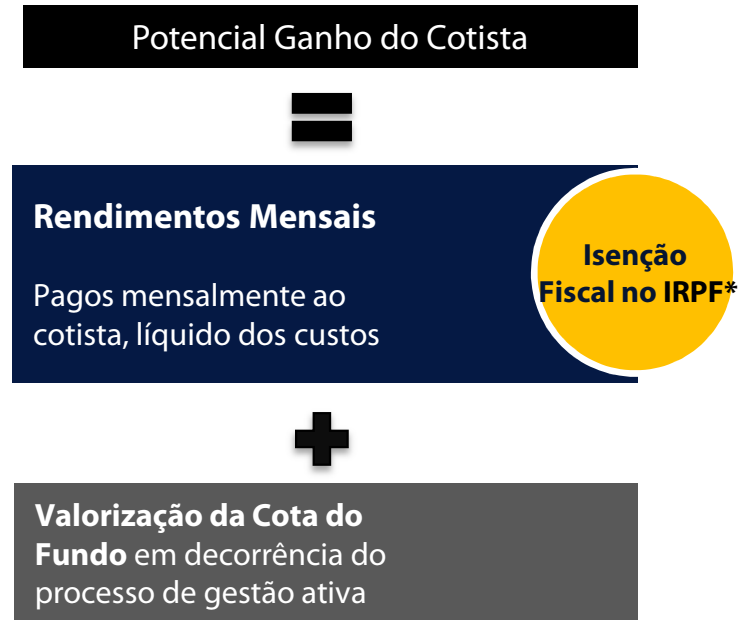


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário como opção de Investimento

O Fundo de Fundos Kinea FII tem como objetivo:

- **Estruturar uma carteira diversificada** através da aquisição de cotas de Fundos Imobiliários que possuam ativos de boa qualidade com potencial de valorização e boa localização;
- **Obter retornos mensais** ao longo do tempo, aliados a possibilidade de ganhos atrelados à performance de vários setores do mercado imobiliário;
- **Realizar alocações táticas** visando minimizar eventuais impactos na carteira do Fundo por conta de mudanças no cenário macro econômico (ex: política de juros) e/ou no mercado imobiliário bem como para capturar eventuais oportunidades de curto prazo/médio prazo



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

*Isenção aplicável apenas às pessoas físicas, considerando que: o cotista seja titular de menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo, suas cotas não atribuam rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, as cotas sejam negociadas exclusivamente na B3 e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Para mais informações, leia a seção "Tributação", nas páginas 52 e 53 do Prospecto.

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

Vantagens dos Fundos Imobiliários*

	Fundo Imobiliário	Aquisição direta de Imóvel pela pessoa física para Aluguel
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 aproximadamente R\$ 11.000,00.	Demanda investimentos iniciais substancialmente maiores.
Diversificação	Possibilidade de maior diversificação através de investimentos em diferentes imóveis, diferentes locatários e regiões.	Não há. Concentração de risco em um único imóvel ou apenas um locatário.
Praticidade e Especialização	Gestão profissional especializada e responsável pela escolha, avaliação, manutenção, compra, locação e administração dos imóveis.	Proprietário é o responsável pela escolha, avaliação, manutenção e recolhimento de tributos.
Possibilidade de Fracionamento	Investidor pode vender a quantidade necessária para fazer frente a sua necessidade de liquidez.	Não é possível o fracionamento. Investidor é obrigado a vender o ativo como um todo.

*Considerando investidor não institucional (Pessoa Física).

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

Vantagens dos Fundos de Fundos Imobiliários*

Pág. 8 do Estudo de Viabilidade

	Fundo de Fundos Imobiliários	Carteira Própria de Fundos Imobiliários*
Diversificação	Através de apenas um Fundo Imobiliário obtém-se uma diversificação em diferentes estratégias, ativos imobiliários/mobiliários e inquilinos.	Tendência a ser pouco diversificada.
Expertise	Gestão profissional busca estruturar a carteira considerando cenário de juros, perspectiva imobiliária e qualidade do gestor.	Investidor individual sem monitoramento das variáveis que podem afetar os seus investimentos em fundos imobiliários
Gestão Ativa	Um Fundo de Fundos pode alternar entre diversas classes de ativos imobiliários e regiões para maximizar retorno ao investidor.	Passiva: Investidor compra os Fundos Imobiliários de sua preferência e usualmente carrega suas posições por longos períodos, perdendo assim oportunidades de giro
Imposto de Renda	Comodidade para o Investidor que declara somente um Fundo Imobiliário no IRPF	Investidor precisa declarar os diferentes Fundos Imobiliários que possui na carteira, processo que exige maior alocação de tempo.
Ativismo	Participação ativa em Assembleias Gerais buscando atender interesse dos cotistas	Investidor dificilmente participa
Ofertas	Maior eficiência na alocação de recursos – FoF consegue entrar em Ofertas Restritas (ICVM 476**) e não participa dos rateios aos quais o investidor individual* está sujeito	Investidor individual* não acessa ofertas restritas (ICVM 476**) e está sujeito a maiores rateios

*Considerando investidor não institucional (Pessoa Física) | **Ofertas destinadas a investidores profissionais

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

Processo de Investimento

Análise do Mercado de FII

Análise “Top Down”

Impactos Macro
Tendências de mercado

Análise “Bottom Up”

Potencial de apreciação da cota
Previsão de receitas de aluguéis

Execução e Monitoramento

Alteração do portfólio (mudança de ativos e pesos na carteira)

Monitoramento do mercado de FII

Acompanhar preços de mercado em relação a o valor justo estabelecido nos modelos
Atualização contínua de premissas dos modelos (vacância, preços, etc.)

Construção do Portfólio

Elegibilidade dos FIIs

Critérios de liquidez
Filtro de risco

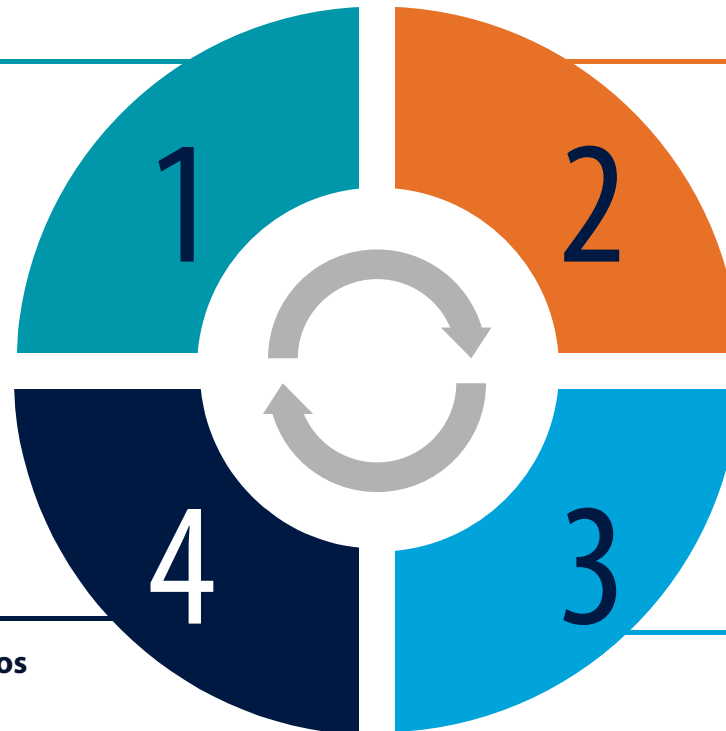
Estabelecer momento de desinvestimento dos FIIs potenciais

Comitê de Investimento

Avaliar premissas dos modelos, usando inteligência de mercado Kinea

Estabelecer critérios de compra/venda e peso máximo do ativo em carteira

Garante **aderência** aos critérios de liquidez e concentração em ativos



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

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA OFERTA

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

Características do Fundo e da Oferta

Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII

Destinação dos Recursos:	Os recursos obtidos no âmbito da 3ª Emissão serão destinados à aquisição dos Ativos, dos Ativos de Liquidez e ao pagamento dos encargos do Fundo, em conformidade com o Regulamento do Fundo.
Política de Investimento:	O Fundo tem por objeto o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que estejam admitidas à negociação na B3. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Letras Imobiliárias Garantidas e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472 com rendimento pré-determinado ou rentabilidade alvo pré-determinada.
Benefício Fiscal:	Rendimento mensal isento de imposto de renda para pessoas físicas, se atendidos os requisitos da legislação em vigor.
Público Alvo:	O Fundo, nos termos do item 3 do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.
Liquidez:	Fundo fechado com prazo de duração indeterminado. Somente há possibilidade de compra e venda de cotas no mercado secundário administrado pela B3 sendo que o cotista poderá enfrentar dificuldades na negociação das cotas por conta da liquidez.

**Isenção aplicável apenas às pessoas físicas, considerando que: o cotista seja titular de menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo, suas cotas não atribuam rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, as cotas sejam negociadas exclusivamente na B3 e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Para mais informações, leia a seção "Tributação", nas páginas 53 e 54 do Prospecto.*

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

Características do Fundo e da Oferta

Fundo de Fundos de Investimento Kinea Imobiliário - FII	
Volume Total da Oferta:	R\$ 439.289.711,80, sem considerar as Cotas Adicionais.
Valor da Nova Cota:	R\$ 126,74, que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da primeira integralização.
Taxa de Ingresso/Distribuição Primária:	Taxa de distribuição primária devida pelos investidores, quando da subscrição e integralização das cotas, por cota subscrita, equivalente a um percentual fixo de 1,30% sobre o valor aplicado, taxa esta que não integra o preço de integralização da cota, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento.
Quantidade de Cotas:	3.466.070, todas escriturais e nominativas.
Cotas Adicionais:	Até 20% das cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até 593.214 cotas, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400.
Regime de Colocação:	Melhores esforços.
Volume Mínimo da Oferta:	Será admitida a distribuição parcial, desde que sejam colocadas 77.020 cotas.
Valor Mínimo de Investimento:	100 cotas, equivalente a aproximadamente R\$12.674,00*, a ser acrescido, ainda da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária.
Valor Máximo de Investimento:	157.803 cotas, equivalente a aproximadamente R\$19.999.952,22*, a ser acrescido, ainda da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária.
Distribuição e Negociação:	As cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.
Procedimento para Subscrição e Integralização:	As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo Valor da Nova Cota a ser atualizado da seguinte forma: (i) na data da primeira integralização de Novas Cotas, o Valor Atualizado da Nova Cota corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Novas Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Nova Cota corresponderá (a) ao valor patrimonial das cotas do Fundo no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; (b) acrescido de 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial.

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

Características do Fundo e da Oferta

Fundo de Fundos de Investimento Kinea Imobiliário - FII

Coordenador Líder:	Itaú Unibanco S.A.
Coordenador Contratado:	Itaú Corretora de Valores S.A.
Inadequação da Oferta:	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 DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.
Gestor do Fundo:	Kinea Investimentos Ltda.
Administrador:	Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Banco Custodiante:	Itaú Unibanco S.A.
Escriturador de Cotas:	Itaú Corretora de Valores S.A.
Auditor Independente:	PriceWaterhouseCoopers
Assessor Legal:	Tauil e Chequer associado a Mayer Brown LLP

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

Custos de Distribuição^(*) e ^(**)

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	(%) em Relação ao Valor Total da Oferta	(%) em Relação ao Valor Unitário das Novas Cotas
- Comissão de Coordenação e Distribuição	4.392.897,11	1,30	1,00%	1,00%
- Advogados	90.000,00	0,03	0,02%	0,02%
- Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,09	0,07%	0,07%
- Taxa de Registro na ANBIMA	6.816,00	0,00	0,00%	0,00%
- Taxa de Registro e de Distribuição na B3	290.132,28	0,8	0,09%	0,06%
- Anúncio de Início e Encerramento	0,00	0,00	0,00%	0,00%
- Outras Despesas (***)	613.606,40	0,20	0,14%	0,14%
Total	5.710.766,25 (****)	1,69	1,30%	1,30%

(*) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 439.289.711,80.

(**) Os custos da distribuição primária das cotas serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos investidores da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária quando da subscrição e integralização de cotas.

(***) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

(****) Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos investidores que vierem a adquirir cotas, da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária 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 serão arcadas pelo Fundo.

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

CRONOGRAMA DA OFERTA

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

Cronograma Estimativo da Emissão

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	19/02/2020
2	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	08/06/2020
3	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto	24/06/2020
4	Início da Distribuição da 1ª Série	24/08/2020
5	Período previsto para a Primeira Liquidação e a última Liquidação da 1ª Série	01/07/2020 a 27/08/2020
6	Encerramento da Distribuição da 1ª Série	28/08/2020
7	Início da Distribuição da 2ª Série	31/08/2020
8	Período previsto para a Primeira Liquidação e a Última Liquidação da 2ª Série	07/09/2020 a 29/10/2020
9	Encerramento da Distribuição da 2ª Série	30/10/2020
10	Início da Distribuição da 3ª Série	02/11/2020
11	Período previsto para a Primeira Liquidação e a Última Liquidação da 3ª Série	09/11/2020 a 18/12/2020
12	Encerramento da Distribuição das Cotas da 3ª Série	21/12/2020
13	Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/12/2020

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

FATORES DE RISCO

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

FATORES DE RISCO

Págs. 43 do Prospecto

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 no 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 e à Oferta.

RISCO TRIBUTÁRIO

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

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

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

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, 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, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

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

FATORES DE RISCO

RISCO TRIBUTÁRIO (cont.)

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS

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

RISCOS DE MERCADO

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

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

FATORES DE RISCO

FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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 e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

RISCOS DE USO DE DERIVATIVOS

Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. Não obstante a possibilidade de o Fundo utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

FATORES DE RISCO

RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

RISCOS ATRELADOS AOS FII INVESTIDOS

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

RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

RISCOS DO PRAZO

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

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

FATORES DE RISCO

RISCO DE CRÉDITO

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

RISCO A QUE ESTÃO SUJEITOS OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INVESTIDOS PELO FUNDO

Considerando que o Fundo investirá, preponderantemente, seus recursos em cotas de FII, dentre outros ativos, o fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII Investidos, incluindo, mas não se limitando aos seguintes:

RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO

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

RISCO RELATIVO ÀS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS SOBRE OS FII INVESTIDOS

O Fundo investirá em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII Investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII Investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

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

FATORES DE RISCO

RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS ATIVOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DOS FII INVESTIDOS

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

RISCO OPERACIONAL

Os FII Investidos poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos FII Investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo FII Investido aos seus cotistas.

RISCO DE SINISTRO E DE INEXISTÊNCIA DE SEGURO

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio dos FII Investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

RISCO DE CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

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

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

FATORES DE RISCO

RISCO INERENTE À PROPRIEDADE DE IMÓVEIS

Os imóveis que compõem o patrimônio dos FII Investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais FII Investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos dos FII Investidos. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos FII Investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado dos fundos investidos.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Os FII investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS PROJETADAS E DESPESAS MAIS RELEVANTES

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

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

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

FATORES DE RISCO

RISCO DE REVISÃO OU RESCISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Os FII Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de 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 em contrato. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

RISCO DE VACÂNCIA

Os FII Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

RISCOS RELATIVOS AO REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, na forma do item 4.2.6 do Regulamento, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo, acarretando perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO

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

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

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

FATORES DE RISCO

Págs. 43 a 50 do Prospecto

RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS NA FORMA PREVISTA NO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor equivalente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de Novas Cotas integralizadas até a respectiva data, e (ii) a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária paga pelo respectivo Investidor sem qualquer remuneração/acréscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Novas Cotas no âmbito da 2ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento (i) do valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas canceladas, deduzidos os tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, o que poderá impactar negativamente o valor das Novas Cotas dos demais investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “Risco de Crédito” e de “Risco de Mercado”, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

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

RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DE OFERTA DAS COTAS

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

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade alvo descrita no item 4.1 do Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Embora as informações constantes do Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto.

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

FATORES DE RISCO

COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO

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

O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA OU REDUÇÃO DA RENTABILIDADE

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

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

FATORES DE RISCO

Págs. 43 a 50 do Prospecto

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

RISCO DE GOVERNANÇA

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

RISCO REGULATÓRIO / JURÍDICO

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

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

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

FATORES DE RISCO

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao fundo e aos cotistas.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o Plano de Distribuição previsto no Prospecto.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

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

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, 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.

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

FATORES DE RISCO

RISCOS RELATIVOS ÀS COTAS DE FII, AOS CRI, ÀS LCI, ÀS LH E ÀS LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores.

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS

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

RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

FATORES DE RISCO

Págs. 43 a 50 do Prospecto

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE OPERAÇÕES DE MERCADO EQUIVALENTES PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DO ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO

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

RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO

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

RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CMN Nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da Resolução nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, do Administrador, do Custodiante ou do Gestor e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR

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

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

FATORES DE RISCO

Págs. 43 a 50 do Prospecto

RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS VOLUME TOTAL DA OFERTA

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

RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA

Conforme disposto no item “Negociação das Cotas”, na seção “Características da 2ª Emissão de Cotas, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos da Oferta” na página 36 do Prospecto, as Cotas de titularidade do investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma estimativo da Oferta constante na página 38 do Prospecto. Sendo assim, o investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

RISCO DA POSSIBILIDADE DE DEVOUÇÃO DA TAXA DE INGRESSO/DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA SEM QUALQUER REMUNERAÇÃO/ACRÉSCIMO

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, serão devolvidos ao Investidor (i) o valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acrécimo.

De modo que, sobre a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

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

OUTRAS INFORMAÇÕES

Pág. 55 do Prospecto

Mais 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) 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 “FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII”, clicar no link do fundo. Em seguida acessar “Documentos”, “Prospecto”, “2019”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “FUNDOS”, pesquisar “FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII”, clicar no link do fundo. Em seguida acessar “Documentos”, “Anúncio de Início”, “2019”.

Kinea Investimentos Ltda.

Kinea

uma empresa 

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

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

Para acessar o Prospecto neste site, acessar “INVESTIMENTOS” e, na sequência, clicar em “Imobiliários”, selecionar subitem “Fundo de Fundos FII (KFOF11)” e, então, localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início neste site, acessar “INVESTIMENTOS” e, na sequência, clicar em “Imobiliários”, selecionar subitem “Fundo de Fundos FII (KFOF11)” e, então, localizar o Anúncio de Início.

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

OUTRAS INFORMAÇÕES

Pág. 55 do Prospecto

Itaú Corretora

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 “2019 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea 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 “2019 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea 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 “Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea 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 “Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII” e, então, localizar o Anúncio de Início.

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

DISCLAIMER

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 5ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

AO CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS, POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATEM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO E A OFERTA ESTÃO EXPOSTOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM 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. QUALQUER RENTABILIDADE OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER E/OU DO COORDENADOR CONTRATADO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

AS NOVAS COTAS DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO, EM QUE ATESTA QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO, E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NO REGULAMENTO E NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

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