

# PROSPECTO

## DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DO KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 16.706.958/0001-32

Administrado por

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

No montante de, inicialmente, até

# R\$ 2.497.544.380,24

(dois bilhões, quatrocentos e noventa e sete milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos)

Código ISIN nº BRKNCRCCTF000

Código de Negociação: KNCR11

Tipo ANBIMA: Fil Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/274, em 19 de setembro de 2025

O KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 16.706.958/0001-32 ("Fundo"), administrado pela INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 ("Administrador") e gerido pela KINEA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor"), e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", está realizando uma oferta pública primária ("Oferta") de até 24.555.544 (vinte e quatro milhões, quinhentas e cinquenta e cinco mil, quinhentas e quarenta e quatro) cotas em classe única, a serem colocadas em até duas séries ("1ª Série" e "2ª Série", respectivamente), nominativas e escriturais, da 12ª emissão do Fundo ("12ª Emissão" e "Novas Cotas"), pelo valor unitário de R\$ 101,71 (cento e um reais e setenta e um centavos) ("Valor da Nova Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), perfazendo o montante de até R\$ 2.497.544.380,24 (dois bilhões, quatrocentos e noventa e sete milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos) ("Volume Total da Oferta"), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição. O Volume Total da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme descrito nesse Prospecto), desde que observado o Volume Mínimo da Oferta. As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional (i) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional e na Data de Liquidação da 1ª Série (conforme abaixo definidas), pelo Valor da Nova Cota; e (ii) caso aplicável, no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, e liquidadas de forma diária e conforme existam Novas Cotas disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação, pelo Valor Atualizado da Nova Cota (conforme definido abaixo), sendo que, na data da primeira integralização das Novas Cotas, no âmbito da 2ª Série (caso aplicável), e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Nova Cota corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no Dia Útil (conforme abaixo definido) imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas ("Valor Atualizado da Nova Cota"). O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egídio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Custodiante" ou "Itaú Unibanco"), disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em "MANUAL DE APROVAÇÃO"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, consequentemente, o Valor Atualizado da Nova Cota, em consonância com o 1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 9.990.159,62 (nove milhões, novecentos e noventa mil, cento e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, representado por 98.222 (noventa e oito mil, duzentas e vinte e duas cotas) Novas Cotas, desconsiderando as Novas Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Novas Cotas cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), antes do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Início" e "Período de Distribuição", respectivamente), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Os Ofertantes, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão optar por distribuir um volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade máxima de Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até 6.138.886 (seis milhões, cento e trinta e oito mil, oitocentos e oitenta e seis) Novas Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 624.386.095,06 (seiscentos e vinte e quatro milhões, trezentos e oitenta e seis mil, noventa e cinco reais e seis centavos), considerando o Valor da Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 12ª Emissão e da Oferta ("Cotas Adicionais").

O ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder" ou "Itaú BBA") foi contratado para realizar a Oferta. Adicionalmente, o processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar no âmbito da 1ª Série por meio de termo de adesão ("Termo de Adesão", "Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador, conforme disciplinado nos respectivos Termos de Adesão, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) Novas Cotas, pelo Valor da Nova Cota ou Valor Atualizado da Nova Cota, de forma que o desembolso não seja inferior ao montante equivalente a R\$ 1.017,10 (mil e dezessete reais e dez centavos), considerando o valor unitário de R\$ 101,71 (cento e um reais e setenta e um centavos) ("Valor Mínimo de Investimento"), exceto quando o Investidor condicionar a subscrição de Novas Cotas à proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Não haverá, todavia, valor máximo de investimento por Investidor, exceto para fins dos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que deverão observar o limite de valor igual ou inferior a R\$ 999.999,92 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e trinta e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.658 (nove mil, seiscentas e cinquenta e oito cotas) Novas Cotas ("Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional"). Adicionalmente, o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional não são aplicáveis aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.

Os Investidores (conforme abaixo definidos) que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Nova Cota, o Valor da Nova Cota ou Valor Atualizado da Nova Cota. Além disso, quando da subscrição e integralização de Novas Cotas, será devido pelos Investidores, inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, o pagamento de uma taxa de distribuição, por Nova Cota inscrita, equivalente a um percentual fixo de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota ou o Valor Atualizado da Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos de distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição"), a qual não integra o preço de integralização da Nova Cota, conforme demonstrado abaixo.

	Preço de Integralização (R\$)(*)	Taxa de Distribuição (%)(**)	Taxa de Distribuição (R\$)(***)	Total (R\$)(****)
Por Nova Cota	R\$ 101,71 (cento e um reais e setenta e um centavos)	1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento)	R\$ 1,83 (um real e oitenta e três centavos)	R\$ 103,54 (cento e três reais e cinquenta e quatro centavos)
Volume Total da Oferta	R\$ 2.497.544.380,24 (dois bilhões, quatrocentos e noventa e sete milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos)	1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento)	R\$ 1,83 (um real e oitenta e três centavos)	R\$ 2.542.481.025,76 (dois bilhões, quinhentos e quarenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, vinte e cinco reais e setenta e seis centavos)

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

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

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

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

O presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Item "Política de Investimento" da Seção "Informações Adicionais" na página 93 deste Prospecto.

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Mercado Público de Ativos; e (ii) negociação em mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

**"O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL EM PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DOS OFERTANTES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM."**

**"AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM."**

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

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

**"EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 "DESCRIBÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS" DESTES PROSPECTO."**

**"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 13 A 28 DESTES PROSPECTO."**



COORDENADOR LÍDER



ESCRITURADOR

ItaúCorretora

ADMINISTRADOR



GESTOR



CUSTODIANTE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta .....	3
2.2. Apresentação da classe de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	3
2.3. Identificação do Público-Alvo .....	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	4
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta .....	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas.....	6
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>7</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	9
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	10
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	11
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>13</b>
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>29</b>
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>33</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	35
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	36
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	38
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	38
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>39</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	41
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	41
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	41
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>43</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	45
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	45
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	45
8.4. Regime de distribuição .....	45
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	45
8.5.1. 1ª Série - Período de Distribuição .....	46

8.5.2. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	49
8.5.3. Alocação e Liquidação da 1ª Série .....	50
8.5.4. 2ª Série - Liquidação Diária .....	51
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	52
8.7. Formador de Mercado.....	52
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável.....	52
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	52
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA.....</b>	<b>55</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	57
<b>10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE.....</b>	<b>59</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administrador do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	61
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>67</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	69
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.....	71
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>73</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	75
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>77</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso .....	79
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	79
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>81</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....	83
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto .....	83
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	84
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	84
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	85
14.6. Declaração, nos termos do Art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto.....	86
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>87</b>

<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS</b> .....	<b>91</b>
16.1. Sumário do Fundo.....	93
16.2. Prestadores de Serviço do Fundo.....	105
16.3. Tributação.....	111

**ANEXOS**

---

<b>Anexo I – Regulamento</b> .....	<b>117</b>
<b>Anexo II – Ata da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a 12ª Emissão</b> .....	<b>159</b>
<b>Anexo III – Estudo de Viabilidade</b> .....	<b>169</b>
<b>Anexo IV – Minuta do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento</b> .....	<b>187</b>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, na Resolução CVM nº 175 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Novas Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no Art. 49 da Resolução CVM nº 160, o qual, com relação à Oferta Institucional, leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurar durante os procedimentos de distribuição (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo; (iii) que sejam previamente disponibilizados aos representantes das Instituições Participantes da Oferta, exemplares do Regulamento (conforme definido abaixo) e do presente Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta; e (iv) que os Investidores, no âmbito da 1ª Série, são Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definidos) e, no âmbito da 2ª Série, são clientes correntistas dos segmentos Institucionais, *Corporate*, *Íon*, *Private*, *Personnalité*, *Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas). Não obstante, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimento e de regimes próprios de previdência social (RPPS).

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

As Novas Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas, correspondem a frações ideais de seu patrimônio e não serão resgatáveis; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Nova Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vi) no caso de emissão de novas cotas do Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (vii) de acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, caso em que se aplicará o disposto no item 17 do Anexo Descritivo do Regulamento.

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

### 2.3. Identificação do Público-Alvo

O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e entidade de previdência complementar, brasileiras ou estrangeiras, 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 imobiliário, sendo certo que, além das condições acima: (i) no âmbito da 1ª Série, os Investidores subdividem-se entre Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, ambos conforme abaixo definidos; e (ii) no âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos *Institucionais*, *Corporate*, *Íon*, *Private*, *Personnalité*, *Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco, excluídos clubes de investimento e regimes próprios de previdência social (RPPS), no âmbito da Oferta ("**Investidores**").

Serão considerados Investidores Institucionais, os fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas

de previdência complementar e de capitalização, bem como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 27**"), incluindo pessoas físicas que formalizem Termo de Aceitação, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.092,86 (um milhão, noventa e dois reais e oitenta e seis centavos), considerando a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 9.659 (nove mil, seiscentas e cinquenta e nove cotas) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**").

Serão considerados Investidores Não Institucionais, os investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Termo de Aceitação, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.989,32 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e trinta e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.658 (nove mil, seiscentas e cinquenta e oito cotas) Novas Cotas ("**Investidores Não Institucionais**").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Observado o disposto no Art. 2º, XVI, da Resolução CVM nº 160, para os fins da Oferta, considera-se "Pessoa Vinculada": (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenham atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; (c) demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas (a) a (d); e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("**Pessoas Vinculadas**").

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

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

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**") e a obtenção de autorização da B3, bem como a divulgação do formulário de liberação para negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional (i) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional e na Data de Liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Nova Cota; e (ii) no âmbito da 2ª Série, na mesma data de sua subscrição, e serão liquidadas de forma diária e conforme existam Novas Cotas disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação, pelo Valor Atualizado da Nova Cota (conforme definido abaixo), sendo que, na data da primeira integralização das Novas Cotas, no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, 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. O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no *website* <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste *website* localizar e clicar em "MANUAL DE APREÇAMENTO"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Nova Cota, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

Os Investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Nova Cota, o Valor da Nova Cota ou Valor Atualizado da Nova Cota. Além disso, quando da subscrição e integralização de Novas Cotas, será devido pelos Investidores o pagamento da Taxa de Distribuição, por Nova Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota ou o Valor Atualizado da Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta. Para fins de esclarecimento, a Taxa de Distribuição não integra o preço de integralização da Nova Cota, conforme demonstrado neste Prospecto.

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

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

O Volume Total da Oferta corresponderá, inicialmente, ao montante de até R\$ 2.497.544.380,24 (dois bilhões, quatrocentos e noventa e sete milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente à multiplicação da quantidade inicial de Novas Cotas pelo Valor da Nova Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais a serem emitidas na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, em até 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, equivalente a 6.138.886 (seis milhões, cento e trinta e oito mil, oitocentos e oitenta e seis) Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 12ª Emissão e da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscrito e integralizado, no mínimo, o montante equivalente à multiplicação de 98.222 (noventa e oito mil, duzentas e vinte e duas cotas) Novas Cotas pelo Valor da Nova Cota, nos termos dos Arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 ("**Distribuição Parcial**").

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos Arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, os Investidores poderão, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação ou Boletim de Subscrição; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas inicialmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação ou Boletim de Subscrição ou exercício do Direito de Preferência, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento (abaixo definido). Caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e dos Termos de Aceitação ou Boletins de Subscrição dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

No âmbito da Oferta, os Investidores que formalizarem suas intenções de investimento: (i) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Distribuição; ou (ii) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição e o Volume Total da Oferta, poderão ter suas ordens atendidas em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento, bem como estarão sujeitos à retratação de suas intenções de investimento caso a condição desejada não seja atendida, ainda que as intenções de investimento formalizadas tenham sido liquidadas.

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

Serão emitidas, inicialmente, até 24.555.554 (vinte e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e quatro) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em até 6.138.886 (seis milhões, cento e trinta e oito mil, oitocentos e oitenta e seis) Novas Cotas, em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos líquidos da 12ª Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados à aquisição dos Ativos e dos Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos), de forma ativa e discricionária pelo Gestor, em observância à política de investimento descrita no Regulamento ("**Política de Investimento**"), e ao pagamento dos encargos do Fundo.

Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Novas Cotas poderão ser aplicados, durante o período previsto para a primeira liquidação e a última liquidação no âmbito da Oferta, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, indicada no item 5 "Cronograma", na página 29 deste Prospecto, da seguinte forma: (1) até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do art. 27, da Resolução CVM nº 175 ("**Investimentos Temporários**"); e (2) após a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá adquirir, com os recursos captados na Oferta, quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Novas Cotas cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no Art. 73 da Resolução CVM nº 160 serão aplicados somente em Investimentos Temporários.

Neste sentido, os Ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**"), que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro e que tenham preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a exclusivo critério do Gestor ("**CRI Elegíveis**"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("**LCI**"), emitidas por instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, "AA", emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's ("**LCI Elegíveis**"); (iii) Letras Hipotecárias ("**LH**"), emitidas por instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, "AA", emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's ("**LH Elegíveis**"); e (iv) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da regulamentação aplicável, com (i) rendimento pré-determinado ou rentabilidade alvo pré-determinada, e (ii) com classificação de risco, em escala nacional, "AA", emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's ("**Ativos**").

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (i) moeda nacional; (ii) títulos de emissão do tesouro nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item "ii", acima, contratadas com instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a "AA", atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI administrados por instituições financeiras controladas ou sob controle comum com entidades que tenham classificação de risco, em escala nacional, equivalente a "AA", atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "ii" e "iii" acima, desde que não seja devida em tais operações taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, exceto nas hipóteses previstas no item 10.4 do Anexo Descritivo do Regulamento ("**Fundos Investidos**") (sendo os ativos mencionados nas alíneas "i" a "vi" acima referidos em conjunto como "**Ativos de Liquidez**").

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

Em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição serão utilizados para despesas vinculadas à Oferta, bem como reembolsar e/ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição das Novas Cotas previstos no item 11.2 da Seção "Contrato de Distribuição" na página 71 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Novas Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

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 (observadas as exceções aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, como o Fundo), aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

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

A aquisição pelo Fundo de ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM nº 175, dependerá de aprovação prévia de Cotistas (conforme abaixo definido) reunidos em assembleia geral de Cotistas do Fundo.

O Administrador, em conjunto com o Gestor, submeteram à deliberação pelos Cotistas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Resolução CVM nº 175, a possibilidade de aquisição de Ativos Conflitados (conforme abaixo definidos), por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 07 de agosto de 2019 ("**Assembleia de Conflitos de Interesses**").

Na ocasião, os Cotistas representando, aproximadamente, 25,6% (vinte e cinco inteiros e seis décimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, a aplicação ou aquisição pelo Fundo, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário (desde que não estejam na carteira de investimentos de instituições ligadas ao Administrador ou ao Gestor, de qualquer dos Cotistas e/ou de suas respectivas Pessoas Ligadas), de CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelas instituições acima mencionadas ("**Ativos Conflitados**"), sendo certo que o processo de seleção destas operações deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de CRI. Não obstante, os CRI deverão contemplar os seguintes termos e condições:

- (a) deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (b) não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (c) deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;
- (d) deverão prever *covenant* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento;
- (e) deverão contar com cessão fiduciária dos recebíveis oriundos do imóvel dado em garantia; e
- (f) para operações sem a presença de garantia real (clean), o prazo dos CRI estará limitado em cinco anos.

Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir CRI em relação a ofertas públicas de distribuição que contem com a intermediação de quaisquer Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, independentemente da observância dos critérios acima, desde que: (i) tais Pessoas Ligadas não sejam as únicas instituições contratadas para a realização da respectiva oferta; ou (ii) o Fundo não seja o único investidor da respectiva oferta.

**POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO.**

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

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

Na hipótese de Distribuição Parcial das Novas Cotas, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4. FATORES DE RISCO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4. FATORES DE RISCO

---

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

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

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

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

##### *Risco de 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.

Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

##### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### *Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário*

Tendo em vista que os recursos do Fundo poderão ser aplicados em Ativos e/ou Ativos de Liquidez, 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 e/ou Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### *Risco Tributário*

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("**Lei nº 9.779/99**"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o fundo de investimento imobiliário 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, sujeitam-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 aos rendimentos das aplicações financeiras referentes às (a) letras hipotecárias, (b) certificados de recebíveis imobiliários, (c) letras de crédito imobiliário e (d) cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, § 1º, incisos I, II e III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**Lei nº 11.033/04**"), haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo ou ainda as respectivas Cotas não atribuam ao respectivo Cotista direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (iii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado; e (iv) os Cotistas entendidos como "pessoas físicas ligadas", conforme definido na forma da legislação aplicável, sejam, em conjunto, titulares de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação ou na sua interpretação e aplicação 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 pessoas físicas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção/revogação de benefícios fiscais, (iii) da majoração de alíquotas e/ou da base de cálculo dos tributos incidentes, (iv) de mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### *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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### *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 de o Fundo poder adquirir títulos que 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 item 6 do Anexo Descritivo do 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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### *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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### *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, exceto em caso de liquidação do Fundo. 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.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### *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 do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### *Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH*

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 CRI, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada ("**Lei nº 12.024/09**"), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH 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 e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

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

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

#### *Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos*

O investimento nos Ativos e/ou Ativos de Liquidez inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez, conforme aplicável. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais ativos.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias existentes no âmbito dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

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

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

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

#### *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.

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

#### *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 do Conselho Monetário Nacional nº 2.921, de 17 de janeiro 2002, conforme em vigor ("**Resolução CMN nº 2.921**"). O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

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

#### *Riscos Atrelados aos Fundos Investidos*

Pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

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

### *Risco Operacional*

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

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

#### *Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis*

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel e seu registro em nome do Fundo ou de seus Ativos, 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 ou aos seus Ativos, acarretando perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

#### *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 devida 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.

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

#### *Riscos Ambientais*

Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. Há o risco que ocorram problemas ambientais nos referidos imóveis, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

#### *Riscos das Contingências Ambientais*

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados indiretamente a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

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

### *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.

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

#### *Risco da Morosidade da Justiça Brasileira*

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

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

#### *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pelo Fundo*

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis investidos direta ou indiretamente pelo Fundo poderá impactar a capacidade de locação ou de renovação da locação dos espaços dos imóveis em condições favoráveis ao Fundo, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade das Cotas.

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

#### *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 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.

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

#### *Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez*

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, 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.

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

### *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, e, considerando que o Regulamento do Fundo não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do Fundo à Política de Investimento descrita no Regulamento, 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.

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

##### *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.

Adicionalmente, conforme previsto no subitem 6.8.1 do Anexo Descritivo do Regulamento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos da regulamentação aplicável. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima; todavia, a concentração por devedor poderá ser superior àquela determinada no subitem 6.8.1 do Anexo Descritivo do Regulamento.

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

##### *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.

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

##### *Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro*

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

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

##### *Riscos do Potencial 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. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas 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 do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

*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.

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

*Riscos relacionados à Oferta*

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas 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 as Instituições Participantes da Oferta, poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

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, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na Seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" deste Prospecto. Neste caso, a expectativa de rentabilidade dos Investidores poderá ser prejudicada.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Novas Cotas inscritas por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos às Pessoas Vinculadas que tiverem suas ordens de investimento canceladas, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data do término do Prazo de Colocação, (i) o valor por Nova Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas inscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Não obstante, caso não haja excesso de demanda no âmbito da Oferta, será permitida a colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

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

*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 6.1.1. do Anexo Descritivo 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.

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 não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

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

##### *Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Novas Cotas até o Encerramento da Oferta*

As Novas 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 29 deste 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 Novas Cotas subscritas até o seu encerramento.

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

##### *Risco da Possibilidade de Devolução dos Recursos Aportados no Fundo sem qualquer Remuneração/Acréscimo em Caso de Desistência da Oferta*

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 subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo.

De modo que, sobre os recursos aportados no Fundo, inclusive a Taxa de Distribuição, não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

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

##### *Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor*

No âmbito da primeira emissão das Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido) 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.

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

##### *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 do Fundo.

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

### *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 oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

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

#### *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 do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

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

#### *Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19*

A propagação do coronavírus (COVID-19) no País, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto qual será a extensão dos impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos a médio e longo prazo nas economias global e brasileira, inclusive em razão de eventuais novas ondas da pandemia e novos picos de contaminações e de mortalidade. A velocidade em que as condições econômicas serão retomadas no Brasil e no exterior dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, e levará em consideração a duração e a distribuição geográfica do surto do COVID-19, sua gravidade, as ações tomadas por autoridades para conter a propagação do vírus, bem como as perspectivas de vacinação sendo certo que os impactos da pandemia do COVID-19 poderão causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira por tempo indeterminado, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo. Adicionalmente, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

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

#### *Risco Relativo à não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante*

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

#### *Classe Única de Cotas*

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

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

### *Risco de Potencial 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 representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. 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) o Coordenador Líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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.

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

#### *Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta*

A participação na Oferta de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar por manter as suas Cotas fora de circulação. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

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

#### *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, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

Durante a existência 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 de Cotistas assim decida e na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

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

#### *Riscos referentes à possibilidade de liquidação antecipada do Fundo*

O Fundo poderá ser liquidado antecipadamente em qualquer das situações descritas no Regulamento, com o consequente resgate das Cotas e pagamento dos valores correspondentes a cada um dos Cotistas, que poderão não receber a rentabilidade esperada ou, ainda, conseguir recuperar o capital investido nas Cotas, bem como poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderão não conseguir reinvestir os recursos investidos com a mesma remuneração proporcionada até então pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, Administrador ou Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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

*Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático*

A Oferta é objeto de registro por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da 12ª Emissão e da Oferta constantes nos documentos da Oferta não foram e/ou serão objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

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

##### *Risco de Vacância*

Tendo em vista que o Fundo poderá, eventualmente, ter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira de investimento, excepcionalmente, em decorrência de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos eventuais espaços locáveis dos imóveis referidos, pelo período que perdurar a vacância.

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

##### *Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação*

O Fundo, eventualmente, na qualidade de proprietários de imóveis, está 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 art. 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.

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

##### *Risco de Desapropriação*

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

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

### *Risco de regularidade dos imóveis*

O Fundo poderá, eventualmente, ter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira de investimento, excepcionalmente, em decorrência de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo, inclusive, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

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

##### *Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros*

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento do Fundo.

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

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

## 5. CRONOGRAMA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CRONOGRAMA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Registro da Oferta na CVM	19/09/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	19/09/2025
3	Data de corte para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	24/09/2025
4	Divulgação do Comunicado de 1ª Modificação da Oferta	25/09/2025
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início da Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição, no âmbito da 1ª Série	26/09/2025
6	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	06/10/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/10/2025
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/10/2025
9	Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional	09/10/2025
10	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3 e no Escriturador	10/10/2025
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3	15/10/2025
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional no Escriturador	16/10/2025
13	Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional	22/10/2025
14	Término do Período de Subscrição, no âmbito da 1ª Série	23/10/2025
15	Procedimento de Alocação da 1ª Série Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série	24/10/2025
16	Data de Liquidação da 1ª Série	29/10/2025
17	Início do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	03/11/2025
18	Término previsto do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	26/02/2026
19	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/03/2026

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

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

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

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

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín. <sup>(3)</sup>	Máx. <sup>(1)</sup>	Méd. <sup>(2)</sup>
2025	99,28	105,76	102,90
2024	96,31	106,51	103,60
2023	93,00	104,35	98,56
2022	96,50	103,00	100,80
2021	86,87	101,95	93,31

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín. <sup>(3)</sup>	Máx. <sup>(1)</sup>	Méd. <sup>(2)</sup>
3Tri25	102,20	105,70	103,95
2Tri25	102,15	105,76	103,45
1Tri25	99,28	104,70	101,69
4Tri24	96,31	105,16	102,49
3Tri24	103,69	106,51	104,97
2Tri24	101,61	106,00	103,80
1Tri24	101,46	104,65	103,04
4Tri23	99,61	104,35	101,48

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín. <sup>(3)</sup>	Máx. <sup>(1)</sup>	Méd. <sup>(2)</sup>
ago-25	102,20	105,40	103,55
jul-25	103,21	104,99	104,04
jun-25	102,23	105,76	103,85
mai-25	102,15	104,62	103,33
abr-25	102,60	103,97	103,16
mar-25	100,80	104,70	102,49

Observado que:

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

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

No âmbito da Oferta, conforme deliberação dos Cotistas na Assembleia de Aprovação da Oferta (conforme abaixo definida) será assegurado aos atuais cotistas do Fundo que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("**Direito de Preferência**"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil (ou data posterior) da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo: (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do escriturador ("**Data de Início do Direito de Preferência**" e "**Período de Exercício do Direito de Preferência**", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos Documentos da Oferta.

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência é de até 0,3209467073754 e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("**Fator de Proporção**").

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

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Direito de Preferência;
- (ii) até o 9º (nono) Dia Útil contado da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive), conforme indicada no item 5 "Cronograma", na página 29 deste Prospecto, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; e
- (iii) até o 10º (décimo) Dia Útil contado da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive), conforme indicada no item 5 "Cronograma", na página 29 deste Prospecto, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço:

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

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

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, na B3 e no Escriturador, a partir da Data de Início do Direito de Preferência (inclusive) e conforme cronograma indicado no item 5 "Cronograma", na página 29 deste Prospecto, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme indicada no item 5 “Cronograma” na página 29 deste Prospecto, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da 12ª Emissão, será divulgado o anúncio de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência e início do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional (“**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, abaixo descrito e, ainda, o novo fator de proporção para o Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, conforme abaixo indicado.

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

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

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

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

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

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

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data indicada no cronograma previsto neste Prospecto (“**Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional**”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 29/08/2025)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 29/08/2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 29/08/2025) (R\$)
76.509.724	7.782.226.582,36	101,71

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, objeto da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	24.555.544	101.065.268	R\$ 10.279.348.408,28	101,71
2	98.222	76.607.946	R\$ 7.791.794.187,66	101,71
3	30.694.430	107.204.154	R\$ 10.903.734.503,34	101,71

\*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 29 de agosto de 2025, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição;

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição; e

Cenário 3: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais, excluída a Taxa de Distribuição.

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

O Valor da Nova Cota foi definido com base na sugestão do Gestor do Fundo, sendo correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 29 de agosto de 2025, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, nos termos do item 8.3.1. do Anexo Descritivo do Regulamento.

No âmbito da 2ª Série, as Novas Cotas serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, e serão liquidadas de forma diária e conforme existam Novas Cotas disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação, pelo Valor Atualizado da Nova Cota, sendo que na data da primeira integralização das Novas Cotas, no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, 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. O valor patrimonial das cotas do Fundo está sujeito a eventual variação positiva ou negativa do patrimônio do Fundo, em decorrência da marcação a mercado dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo (cuja precificação é realizada de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, disponível para consulta no website <https://www.intrag.com.br/pt-br/documentos> (neste website localizar e clicar em "MANUAL DE APREÇAMENTO"), que leva em consideração única e exclusivamente alterações das condições e parâmetros objetivos de mercado, como, por exemplo, taxas de juros e inflação, e independem de qualquer ato ou fato que esteja sob o controle do Administrador e/ou do Gestor), impactando, conseqüentemente, o Valor Atualizado da Nova Cota, em consonância com o §1º do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

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

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

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

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento encontram baixa, ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento que, como o Fundo, têm a forma de condomínio fechado não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 13 a 28 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

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

Em 25 de setembro de 2025, foi disponibilizado, nos meios de comunicação descritos neste Prospecto, um comunicado de modificação da Oferta ("**1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**"), bem como uma nova versão do Prospecto Preliminar, contemplando exclusivamente para reformular o cronograma da Oferta, especialmente com relação ao período de direito de preferência e direito de subscrição de sobras e do montante adicional.

O Coordenador Líder poderá modificar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem, nos termos do Art. 67 da Resolução CVM nº 160.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos do Art. 70 da Resolução CVM nº 160, a SRE (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a legislação aplicável; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da 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 sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido, aplicando-se, neste caso, o disposto neste item. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do §4º do Art. 70 da Resolução CVM nº 160. Os Ofertantes, em conjunto com o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao Investidor, por escrito a suspensão da Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

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

A Oferta é irrevogável e irretroatável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição, conforme previstas neste Prospecto.

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

Conforme o item "2.3. Identificação do público-alvo" deste Prospecto, a Oferta é destinada, no âmbito da 1ª Série, aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais e, no âmbito da 2ª Série, os Investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos *Institucionais, Corporate, Íon, Private, Personalité, Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco, excluídos regimes próprios de previdência social (RPPS) no âmbito da Oferta.

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

A Oferta foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 08 de agosto de 2025 ("**Assembleia de Aprovação da Oferta**").

### 8.4. Regime de distribuição

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

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

No âmbito da Oferta, não haverá dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.

Após a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, na forma do §3º do Art. 59 da Resolução CVM nº 160 ("**Anúncio de Início**"), poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*).

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

A Oferta e o Período de Distribuição somente terão início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do Art. 47 da Resolução CVM nº 160; e (iii) a disponibilização do Prospecto.

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

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

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

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

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

### 8.5.1. 1ª Série - Período de Distribuição

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

Os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais interessados em investir nas Novas Cotas, no âmbito da 1ª Série, deverão formalizar Termos de Aceitação ou enviar ordens de investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional por Investidor, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Distribuição. Adicionalmente, para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º, da Resolução CVM nº 27 e do artigo 9º, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 160, o Termo de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

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

- (i) no âmbito da 1ª Série, a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais;
- (ii) durante o Período de Distribuição, conforme aplicável, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação dos Investidores, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. **O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DO MONTANTE ADICIONAL, CONFORME DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DO MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**

- (iii) o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação;
- (v) após o término do Período de Distribuição, conforme aplicável, a B3 consolidará os Termos de Aceitação enviados, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (vi) os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento ("**Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento**"), atestando que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, conforme prevista no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação;
- (vii) após encerramento do Período de Distribuição, conforme aplicável, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;
- (viii) caso a demanda por Novas Cotas no âmbito da 1ª Série (a) seja igual ou inferior ao montante total das Novas Cotas ofertadas, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação realizados por Investidores; ou (b) exceda o montante das Novas Cotas ofertadas, será observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido) e o Critério de Alocação da Oferta Institucional;
- (ix) ainda no âmbito da 1ª Série, a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem com o Plano da Oferta; e
- (x) uma vez encerrada a 1ª Série, o Coordenador Líder divulgará o resultado da 1ª Série mediante divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série.

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

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

Até 20% (vinte por cento) das Novas Cotas serão destinadas prioritariamente para distribuição exclusiva junto aos Investidores Não Institucionais, no âmbito da 1ª Série, observado que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, reduzir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, até o limite do Volume Total da Emissão, inclusive considerando eventuais Cotas Adicionais. Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da 1ª Série seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Termos de Aceitação ou ordens de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, conforme descrito no Contrato de Distribuição ("**Oferta Não Institucional**").

### Oferta Institucional no âmbito da 1ª Série

Após a publicação do Anúncio de Início e o atendimento do percentual prioritário dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais na Oferta Não Institucional, no âmbito da 1ª Série, as Novas Cotas remanescentes serão destinadas a colocação exclusivamente junto a Investidores Institucionais que formalizarem Termos de Aceitação ou ordem de investimento. Caso os Termos de Aceitação ou ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam a quantidade remanescente de Novas Cotas, será dada prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender das Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário, de modo que, respeitado o atendimento aos objetivos da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador, terão plena discricionariedade para alocar os respectivos Termos de Aceitação ou ordens de investimento como melhor entenderem ("**Critério de Alocação da Oferta Institucional**" e "**Oferta Institucional**", respectivamente).

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

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 12ª Emissão para as Pessoas Vinculadas e os Termos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Art. 56 da Resolução CVM nº 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 28, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Institucional e Investidor Não Institucional, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Termo de Aceitação condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação em observância ao disposto na Seção "Critério de Rateio da Oferta Não Institucional";
- (v) até o dia anterior à data de liquidação das Novas Cotas no âmbito da 1ª Série ("**Data de Liquidação da 1ª Série**"), o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que celebraram Termo de Aceitação a quantidade de Novas Cotas alocadas ao Investidor Institucional e ao Investidor Não Institucional, nos termos da Seção "Critério de Rateio da Oferta Não Institucional";
- (vi) os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, na forma estabelecida no Termo de Aceitação, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de subscrição da Nova Cota e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série; e

(vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), entregará, aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que tenham realizado a integralização, o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 41 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista acima. Caso tal alocação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a respectiva fração.

Os Termos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (vii) acima, e na Seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do Investidor”, na página 41 deste Prospecto.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que subscreverem Novas Cotas durante o Período de Distribuição, conforme aplicável, receberão, quando realizada a liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que subscreverem Novas Cotas, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido alcançado, poderão fazer jus aos rendimentos oriundos do Fundo Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, por meio de formulário específico, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE TERMO DE ACEITAÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 13 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO TERMO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO TERMO DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

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

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação e ordens de investimento apresentados pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da 1ª Série (sem considerar as Cotas Adicionais), inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior ao total de Novas Cotas, todos os Termos de Aceitação da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos.

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

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

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

Após a obtenção do registro da Oferta, da publicação do Anúncio de Início e do Prospecto, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no Art. 49, inciso III, da Resolução CVM nº 160, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, com base nos Termos de Aceitação recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta dos Investidores, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, verificará se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido e eventual emissão de Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirão se haverá liquidação da 1ª Série, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. Até o final do Dia Útil subsequente ao Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação ("**Procedimento de Alocação**" e "**Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série**").

Assim, na data do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder a quantidade de Novas Cotas efetivamente colocado na 1ª Série.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, nos termos do parágrafo único do Art. 56 da Resolução CVM nº 160.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 26 DESTA PROSPECTO.**

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

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

A liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da 1ª Série se dará na data de liquidação da 1ª Série, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante deste Prospecto ("**Data de Liquidação da 1ª Série**"), desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e na

Termo de Adesão, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha, no âmbito da 1ª Série, poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de liquidação, pelo Valor da Nova Cota.

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

Após a liquidação da 1ª Série, caso ainda haja Novas Cotas remanescentes, será realizada a colocação das Novas Cotas no âmbito da 2ª Série, dando-se início ao período no qual os Investidores poderão realizar a subscrição das Novas Cotas, mediante a formalização do respectivo boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"), no qual as Novas Cotas serão integralizadas à vista, na data de sua subscrição ("**Período de Liquidação Diária**"). Caso a totalidade das Cotas objeto desta 12ª Emissão sejam colocadas em razão do exercício do Direito de Preferência do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional e no âmbito da 1ª Série, não haverá Cotas remanescentes e a 2ª Série não será iniciada.

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

No âmbito da 2ª Série, os Boletins de Subscrição deverão ser dirigidos ao Itaú BBA, ao qual caberá, observar (a) o limite das Novas Cotas emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; e (c) o público-alvo da Oferta.

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

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

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

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

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

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

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

Os Boletins de Subscrição enviados pelos Investidores no âmbito da 2ª Série serão atendidos por ordem cronológica de chegada, sendo certo que, uma vez atingida a quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Boletins de Subscrição recebidos dos Investidores serão automaticamente cancelados.

#### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Novas Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, bem como a divulgação do formulário de liberação para negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

#### **8.7. Formador de Mercado**

Atualmente o Fundo conta com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de formador de mercado ("**Formador de Mercado**"), contratado por meio da *Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado*, celebrada em 08 de julho de 2021, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Formador de Mercado e o Gestor, na qualidade de interveniente, a qual converteu-se automaticamente em contrato mediante o aceite ("**Contrato de Formador de Mercado**"), para exercer a atividade de formador de mercado (market maker) para as Cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes. A contratação do Formador de Mercado tem por objeto fomentar a liquidez das cotas do Fundo, no mercado organizado da bolsa da B3, por meio da inclusão, pelo Formador de Mercado, de ofertas diárias de compra e venda de cotas, no sistema PUMA. O contrato acima referido vigorará por prazo indeterminado, podendo ser resilido pelo Fundo após o prazo mínimo de vigência de 6 (seis) meses, mediante envio de comunicação escrita ao Formador de Mercado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; ou pelo Formador de Mercado, sem qualquer ônus e a qualquer tempo, mediante envio de comunicação escrita ao Fundo e à B3, respeitado o período mínimo de atuação estabelecido no Ofício Circular 109/2015-DP, ou outro que venha a substituí-lo.

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

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

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

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) Novas Cotas, pelo Valor da Nova Cota ou Valor Atualizado da Nova Cota, de forma que, considerando a Taxa de Distribuição, o desembolso não seja inferior ao montante equivalente a R\$ 1.017,10 (mil e dezessete reais e dez centavos), considerando o valor

unitário de R\$ 101,71 (cento e um reais e setenta e um centavos), a ser acrescido da Taxa de Distribuição, exceto quando (i) o Investidor condicionar a subscrição de Novas Cotas à proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas; ou (ii) o Valor Atualizado da Nova Cota for inferior ao montante de R\$ 1.017,10 (mil e dezessete reais e dez centavos), hipóteses em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Não haverá, todavia, valor máximo de investimento por Investidor, exceto para fins dos Investidores Não Institucionais, que deverão observar o limite de valor igual ou inferior a R\$ 999.989,32 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e trinta e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.658 (nove mil, seiscentas e cinquenta e oito cotas) Novas Cotas. Adicionalmente, o Valor Mínimo de Investimento e o Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional não são aplicáveis aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

---

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

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

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM nº 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO GESTOR.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

#### Relacionamento entre as Partes da Oferta

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

Acerca do relacionamento entre as partes da Oferta, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” constante na página 26 deste Prospecto.

#### Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

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

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

Adicionalmente, em 29 de agosto de 2025, o Gestor atuava na qualidade de gestor de carteira dos seguintes FII, FII-FIAGRO e FIP administrados pelo Administrador, além do próprio Fundo:

Nome	Gestor	Administrador	PL (R\$) em 29/08/2025
Kinea Renda Imobiliária FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 4.604.433.676,52
Kinea II Real Estate FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 12.470.331,32
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 7.782.226.582,36
Kinea Premium Properties FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 54.524.052,24
Kinea Índice de Preços FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 7.342.020.555,38
Kinea Fundo de Fundos FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 617.251.205,38
Kinea High Yield CRI FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 2.968.728.347,76
Even II Kinea FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 84.191.580,80
Kinea Securities FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.771.742.851,04
Kinea Creditas FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 339.038.078,23
Kinea Hedge Fund FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.959.198.829,51
Kinea Unique HY CDI FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 2.178.060.075,20
Kinea Crédito Agro Fiagro-Imobiliário	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 2.213.495.853,74
Kinea Oportunidades Agro I Fiagro-Imobiliário	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 323.480.062,62
Kinea Desenvolvimento Logístico FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 376.685.932,40

Nome	Gestor	Administrador	PL (R\$) em 29/08/2025
Kinea Oportunidades Real Estate FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.019.216.225,82
Kinea Fênix FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 168.309.735,79
Kinea Infra	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 2.544.397.553,81
Kines Aquisições Residenciais FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 230.769.412,58
Kinea Agro Income	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 65.919.149,56
Kinea Prime Residencial	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 89.191.840,72
Kinea Prime Residencial Pvt	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 29.609.617,77
Kinea Crédito Estruturado	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 644.719.524,98
Kinea Estratégia Infra	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 403.746.022,77

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Relacionamento entre o Itaú BBA e o Gestor**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Relacionamento entre o Coordenador e o Gestor**

Na data deste Prospecto, o Coordenador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador de fundos geridos pelo Gestor. Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador atuou como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor.

O Fundo, o Gestor e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo mas não se limitando, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

O Gestor e o Coordenador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento entre o Coordenador e o Administrador**

Na data deste Prospecto, o Coordenador e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador de fundos administrados pelo Administrador. Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador atuou como instituição intermediária (líder ou não) de ofertas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Não obstante, o Coordenador poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com o Coordenador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

O Coordenador e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

**Relacionamento entre o Coordenador e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Coordenador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

**Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

Nos termos do Regulamento, antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, o Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a distribuição pública das Novas Cotas atende os requisitos da Resolução CVM nº 175 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

O *"Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 12ª (Décima Segunda) Emissão do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, em Regime de Melhores Esforços"* ("**Contrato de Distribuição**") foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador), o Gestor e o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Novas Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador.

A distribuição das Novas Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e observarão o prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo os prestadores de serviço do Fundo, a saber, o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante e o **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 16º Andar (Partes 1 a 6), CEP 04.538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20 ("**Auditor Independente**") do Fundo, quando mencionados em conjunto ("**Prestadores de Serviço do Fundo**"), responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

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

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

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

### Condições Precedentes da Oferta

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

- (i) a Oferta deverá ter sido registrada na CVM nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o *"Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 12ª (Décima Segunda) Emissão do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("Prospecto") e a Lâmina deverão ter sido disponibilizados aos Investidores (conforme abaixo definido), e o Anúncio de Início divulgado na forma da regulamentação em vigor;
- (ii) todas as informações fornecidas, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) e seus respectivos assessores legais sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, inclusive às normas da CVM, de acordo com as normas pertinentes e se aplicável no contexto da Oferta, bem como a não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta tenham tido, nos limites da legislação em vigor, liberdade para divulgar a Oferta por qualquer meio, e acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;

- (iv) toda a documentação necessária à realização da Oferta, incluindo o Definitivo ("Documentos da Oferta") tenha sido negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pelo Administrador, pelo Gestor e por seus respectivos assessores legais e todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicável;
- (v) não verificação, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, e a qualquer momento, até a data da primeira aquisição das Novas Cotas, de qualquer alteração, imprecisão ou conflito nas informações relativas ao Fundo e à Oferta, fornecidas pelo Administrador, e/ou pelo Gestor;
- (vi) conclusão da análise da regularidade jurídica dos documentos da Oferta e dos documentos de representação do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (vii) registro para colocação e distribuição das Novas Cotas junto à B3;
- (viii) obtenção de parecer legal dos assessores legais da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e ao Administrador, atestando (a) a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis, (b) que o Fundo está devidamente autorizado a realizar a Oferta e (c) que os representantes do Administrador e do Gestor possuem poderes necessários para formalizar os documentos da Oferta dos quais são parte;
- (ix) o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, no âmbito de suas respectivas funções, tenham obtido todas as aprovações societárias e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Coordenador Líder, conforme o caso, nos Documentos da Oferta;
- (x) não existência de decisão judicial ou administrativa acerca de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem aplicáveis, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, e a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013 ("Lei nº 12.846/13"), conforme em vigor, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xi) observância das melhores práticas para o cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, este exclusivamente perante o Fundo, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo;
- (xii) cumprimento pelas Partes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 175 e na Resolução CVM nº 160, relativamente à Oferta das Novas Cotas, e na regulamentação aplicável da ANBIMA, especialmente os Normativos ANBIMA; e
- (xiii) cumprimento pelo Fundo, Administrador, Gestor e Coordenador Líder de todas as obrigações previstas neste Contrato.

### **Participantes Especiais**

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, poderão convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas a serem alocadas, exclusivamente, na 1ª Série da 12ª Emissão ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**", desde que sob os termos e condições do Contrato de Distribuição. A adesão à Oferta poderá ser realizada por meio de formalização do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição pelos Participantes Especiais da Oferta, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder, na qual constarão os termos e condições da Oferta ("**Termo de Adesão**").

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

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais (“**Comissionamento dos Participantes Especiais**”), nos termos dos Termos de Adesão que vierem a ser formalizados com os Participantes Especiais.

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Resolução CVM nº 160 e na Resolução CVM nº 175 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no Art. 11 da Resolução CVM nº 160, tal Participante Especial da Oferta (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, além de restituí-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para integralização das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

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

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

#### Custos de Distribuição das Novas Cotas

Comissões e Despesas <sup>(1)(2)(3)(4)(6)</sup>	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota da 12ª Emissão (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta	% em Relação ao Valor da Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>(5)</sup>	R\$ 3.746.316,57	R\$ 0,15	0,15%	0,150%
Comissão de Distribuição <sup>(5)</sup>	R\$ 37.463.165,70	R\$ 1,53	1,50%	1,500%
Advogados (Assessoria Legal)	R\$ 230.000,00	R\$ 0,01	0,01%	0,009%
Tributos (Advogados)	R\$ 27.200,19	R\$ 0,00	0,00%	0,001%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 953.430,38	R\$ 0,04	0,04%	0,038%
Taxa de Registro Anbima (Oferta e FII)	-	-	0,00%	0,000%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	R\$ 158.427,49	R\$ 0,01	0,01%	0,006%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	R\$ 1.074.498,42	R\$ 0,04	0,04%	0,043%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$ 15.842,72	R\$ 0,00	0,00%	0,001%
B3 - Taxa de Listagem	-	-	0,00%	0,000%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	R\$ 50.000,00	R\$ 0,00	0,00%	0,002%
Outras Despesas	R\$ 1.177.764,04	R\$ 0,05	0,05%	0,047%
<b>Total</b>	<b>R\$ 44.896.645,52</b>	<b>R\$ 1,83</b>	<b>1,80%</b>	<b>1,80%</b>

- <sup>(1)</sup> Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 2.497.544.380,24 (dois bilhões, quatrocentos e noventa e sete milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos) e podem sofrer alterações em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas.
- <sup>(2)</sup> Os custos da distribuição das Novas Cotas serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição quando da subscrição e integralização de Novas Cotas.
- <sup>(3)</sup> Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.
- <sup>(4)</sup> Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Novas Cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a subscrever Novas Cotas, da Taxa de Distribuição serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo o Gestor ter de arcar com as despesas que o Coordenador Líder tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta.
- <sup>(5)</sup> Nos termos do Contrato de Distribuição, todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder no âmbito referido contrato serão suportados pelo seu respectivo responsável tributário, conforme definido na legislação em vigor, de modo que os tributos incidentes sobre as Comissões de Coordenação e Distribuição não serão arcados pelo Fundo.
- <sup>(6)</sup> Na hipótese de colocação das Cotas Adicionais, eventuais sobras de recursos decorrentes da superestimação de quaisquer das despesas acima poderão ser direcionadas para arcar com o custo de outra(s) despesa(s) acima cujo valor total tenha sido subestimado, observado o limite do custo total da Oferta.

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

#### Taxa de Registro da Oferta

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

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I – Regulamento

Anexo II – Ata da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a 12ª Emissão

Anexo III – Estudo de Viabilidade

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

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

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

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM nº 175, serão incorporados por referência a este Prospecto, e estarão disponíveis para consulta nos seguintes websites:

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

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

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

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

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

**OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 28 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

#### **Administrador**

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

At.: Aline C. Morais Oliveira / Walter Hiroaki Watanabe

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

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

#### **Gestor**

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

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, São Paulo - SP

At.: Márcio Verri

Tel.: (11) 3073-8787

Fax: (11) 3073-8796

E-mail: relacionamento@kinea.com.br

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

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

#### **Coordenador Líder**

##### **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

At.: Acauã Uchoa / Fixed Income

Tel.: (11) 3708-8539

Fax: (11) 3708-8172

E-mail: acaua.barbosa@itaubba.com / IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br

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

#### **Escriturador**

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

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

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

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

***Custodiante***

**Itaú Unibanco S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, São Paulo - SP

Tel.: (11) 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades

(em Dias Úteis, das 9h às 18h)

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

***Assessor Legal do Fundo e do Gestor***

**i2a advogados**

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

Tel.: (11) 5102-5400

Advogado Responsável: Ronaldo Ishikawa | Laís Dal Maso | Felipe Canoas

e-mail: rish@i2a.legal, ladm@i2a.legal e fesc@i2a.legal

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

***Assessor Legal do Coordenador Líder***

**Landi Rodrigues Advogados**

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

Tel.: (11) 2348-4433

Advogado Responsável: Ronaldo Bassitt Giovannetti

e-mail: ronaldo@landirodrigues.com.br

Website: <https://www.landirodrigues.com.br/>

**14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**

***Empresa de Auditoria***

**PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 16º Andar (Partes 1 a 6), CEP 04.538-132, São Paulo - SP

Tel. (11) 3674-3833

Fax.: (11) 3674-2060

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

Website: <https://www.pwc.com.br/>

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

Maiores informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, sobre as Novas Cotas e a distribuição em questão, poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta ou à CVM, nos endereços a seguir indicados:

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

*Website:* <https://www.intrag.com.br>

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "Fundos", pesquisar por "KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e clicar no link do Fundo. Em seguida clicar em "Documentos" e então localizar o documento desejado.

### **Kinea Investimentos Ltda.**

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, São Paulo - SP

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site, em "Materiais" acessar "Documentos", localizar a subdivisão "Imobiliário", clicar em "CRI" e depois em "KNCR11", e, então, localizar o respectivo documento.

### **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "ver mais", acessar "FII Fundo de Investimento Imobiliário", localizar "2025" e, depois "Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o respectivo documento.

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

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

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

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste website acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2025 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o respectivo documento.

### **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o respectivo documento.

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

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

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

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do Art. 24 da Resolução CVM nº 160.

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

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

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

Não aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---

### 16.1. Sumário do Fundo

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial Investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo I e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 13 a 28 antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

#### 16.1.1. Visão Geral

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas, regido por seu Regulamento, e tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Resolução CVM nº 175 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo, nos termos do item 1.1. do Anexo Descritivo do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e entidades de previdência complementar, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. No âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e regimes próprios de previdência social (RPPS), sendo que, no âmbito da 1ª Série, os Investidores se subdividem em Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais 2ª Série, os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Institucionais, *Corporate, Íon, Private, Personalité, Uniclass* e Agências do Itaú Unibanco.

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

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

#### 16.1.2. Política de Investimento

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Resolução CVM nº 175, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de CRI. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em LCI, LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulamentação aplicável e do item 6.2 do Anexo Descritivo do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo equivalente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

**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.**

### 16.1.3. Remuneração

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração e gestão, será devida pelo Fundo uma taxa global correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, calculado conforme abaixo, ou calculada sobre o valor de mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("**Taxa Global**").

A segregação da Taxa Global em Taxa de Administração e Taxa de Gestão estará disponível, nos termos da regulamentação aplicável, em forma de sumário no website: <https://www.kinea.com.br/>.

A Taxa Global será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os tributos incidentes sobre a Taxa Global serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

A Taxa Global 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 montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, e subtraindo-se as exigibilidades do Fundo.

O valor de mercado do Fundo será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado nesse período, conforme definido na regulamentação aplicável.

Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação nos Fundos Investidos que também cobram taxa de administração, taxa de gestão/performance e/ou taxa de ingresso/saída, a Taxa Global contemplará quaisquer taxas de administração e gestão/performance e/ou taxa de ingresso/saída cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

O Administrador e o Gestor, poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global referente à taxa de administração e da taxa de gestão, conforme o caso, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa Global.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços (i) de escrituração de Cotas; (ii) de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e (iii) previstos nos termos da regulamentação aplicável, serão suportados pelo Administrador.

Pela prestação de serviços de custódia, o Fundo pagará ao Custodiante o equivalente a uma taxa máxima de até 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, com o mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigido pelo indexador IPC-FIPE ("**Taxa Máxima de Custódia**").

### 16.1.4. 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 ou do Gestor; (d) escolha do substituto do Administrador ou do Gestor; (e) emissão de novas Cotas; (f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (g) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada 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 do Fundo; (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 Global; (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses estabelecida na regulamentação aplicável; (m) alteração do prazo de duração do Fundo; (n) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e (o) o pedido de declaração judicial de insolvência 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 da regulamentação aplicável.

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

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 item 14.5. do Anexo Descritivo do Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 14.3. do Anexo Descritivo do Regulamento, 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. A assembleia geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de um único Cotista, de modo que apenas considerar-se-á não instalada a assembleia geral de Cotistas 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.

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

Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos "i" a "vi"; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo; e (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo.

Os Cotistas poderão enviar seu voto escrito no formato informado pelo Administrador, em substituição a sua participação na assembleia geral de Cotistas, 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 escrito, observados os quóruns previstos no item 13.4. do Anexo Descritivo.

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 no formato informado pelo Administrador; e **(ii)** as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 14.4. do Anexo Descritivo e desde que sejam observadas as formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

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

A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger até 3 (três) representantes de Cotistas com o mandato unificado de 1 (um) ano, com termo final na Assembleia Geral subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos a serem adquiridos pelo Fundo na forma permitida no Regulamento 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.

A remuneração do(s) representante(s) de Cotistas eleito(s) na forma acima, 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. A eleição dos(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.

#### **16.1.5. Propriedade Fiduciária dos Imóveis**

Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 6.2.7 do Anexo Descritivo do Regulamento serão titulados pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, por si ou pelo Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 6.2.7 do Anexo Descritivo do Regulamento, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.3 (a) da Parte Geral do Regulamento quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 6.2.7 do Anexo Descritivo do Regulamento, 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 eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 6.2.7 do Anexo Descritivo do Regulamento ou sobre quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 6.2.7 do Anexo Descritivo do Regulamento, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **16.1.6. Política de Exercício de Voto**

O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos, aos Ativos de Liquidez e aos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos e aos Ativos de Liquidez objeto da Política de Investimento pelo Fundo.

O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do Fundo, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**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 E PODE SER ENCONTRADA NO SITE [HTTP://WWW.KINEA.COM.BR](http://www.kinea.com.br).**

#### **16.1.7. Encargos do Fundo**

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe são debitadas diretamente: (i) taxas, impostos e contribuições que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente; (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas; (iv) honorários e despesas do auditor independente; (v) emolumentos e comissões pagas por operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação, ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas processuais correlatas, incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos não cobertos por seguros e não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (ix) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente de ativos do Fundo; (x) despesas com a realização de assembleia de cotistas; (xi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo; (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos Alvo da Classe; (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe; (xiv) despesas inerentes à distribuição primária de cotas e admissão das cotas à negociação em mercado organizado, no caso de classe fechada; (xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice; (xvi) taxa global; (xvii) os montantes devidos às classes de fundos investidores em decorrência de acordos de remuneração, que serão deduzidos da taxa de administração, performance ou gestão, quando aplicável; (xviii) taxa máxima de distribuição; (xix) despesas relacionadas à atividade de formador de mercado; (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação vigente; (xxi) contratação da agência de classificação de risco de crédito; (xxii) taxa de performance, se houver; (xxiii) honorários e despesas relacionadas 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; (xxiv) honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e formador de mercado para as cotas do Fundo; (xxv) taxa máxima de custódia; (xxvi) gastos decorrente de avaliações que sejam obrigatórias; (xxvii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xxviii) honorários e despesas relacionados às atividades de representante(s) de cotista(s); e (xxix) quaisquer outras hipóteses que venham a ser considerados encargos do Fundo, conforme regulamentação aplicável.

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do prestador de serviços essenciais que a tiver contratado.

Os encargos previstos no inciso "xiv" do item acima, em relação às ofertas primárias de distribuição serão arcados pelos subscritores de novas cotas, nos termos do Regulamento.

Adicionalmente, todo e qualquer encargo ou despesa que passe a ser admitido como encargo do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, poderá ser arcado diretamente pelo Fundo.

Caso o patrimônio líquido do Fundo se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o Administrador, mediante notificação recebida do GESTOR, deverá convocar assembleia geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo.

Caso a assembleia geral de Cotistas prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, e na hipótese de o montante obtido com a alienação dos Ativos

e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas, 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.

#### **16.1.8. 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, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor:

- a) desinvestimento com relação a todos os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 180 (cento e oitenta) dias da respectiva ocorrência;
- c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador; ou
- d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez 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) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, e (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo e demais Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo.

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

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, deduzido das despesas e demais exigibilidades do Fundo, pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 17.2. do Anexo Descritivo, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e dos Ativos de Liquidez 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 subitem 17.3.1. do Anexo Descritivo, sendo certo que a entrega dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo aos Cotistas deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e Ativos de Liquidez a título de resgate das Cotas, os Ativos e Ativos de Liquidez 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 emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

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 e/ou Ativos de Liquidez. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente 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.

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.

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

### 16.1.9. Carteira de Ativos do Fundo

Ao término do mês de agosto de 2025, o Fundo possuía, os Ativos abaixo, cuja aquisição foi realizada com os recursos captados na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª e 11ª Emissões de cotas do Fundo:

Nº	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO	TAXA MTM	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	SETOR	LTV	GARANTIAS	UF	DURATION	PRAZO MÉDIO	VENCIMENTO DO CRI	SUBORDINAÇÃO	AGENTE FIDUCIÁRIO
1	CRI	19E0322333	JHSF Malls	TRUE	CDI +	1,86%	1,99%	349,7	348,8	4,2%	Shoppings	52%	AF, CF e FR	SP, BA e AM	3,47	6,06	28/03/2035	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=54024">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=54024</a>
2	CRI	22G0282370	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	308,1	308,3	3,7%	Escritórios	63%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP e RJ	1,63	1,87	19/07/2027	Subordinada	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88469">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88469</a>
3	CRI	24B1669805	Extrema Business Park	TRUE	CDI +	2,10%	1,98%	303,8	305,5	3,6%	Logístico	65%	AF, AF de Cotas, CF e FR	MG	4,40	8,30	06/10/2039	Única	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=51921">https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=51921</a>
4	CRI	25A2619772	Brookfield - Ed. Sigma	OPEA	CDI +	1,80%	1,78%	302,7	300,6	3,6%	Escritórios	65%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP	2,67	3,23	25/01/2029	Única	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94425">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94425</a>
5	CRI	22G0282332	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	277,3	277,4	3,3%	Escritórios	63%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP e RJ	1,63	1,87	19/07/2027	Subordinada	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88495">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88495</a>
6	CRI	22G0282297	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	246,5	246,6	2,9%	Escritórios	63%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP e RJ	1,63	1,87	19/07/2027	Subordinada	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88498">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88498</a>
7	CRI	22G0282284	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	215,6	215,8	2,6%	Escritórios	63%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP e RJ	1,63	1,87	19/07/2027	Subordinada	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88491">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88491</a>
8	CRI	19B0176400	Ed. BFC	OPEA	CDI +	1,40%	2,19%	215,7	212,5	2,5%	Escritórios	65%	AF, CF e FR	SP	2,70	3,61	20/02/2031	Sênior	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=53064">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=53064</a>
9	CRI	23H1250138	Edifício O Parque	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	206,3	206,4	2,5%	Escritórios	70%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP	2,12	2,56	24/03/2028	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=90496">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=90496</a>
10	CRI	17I0141643	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,50%	208,9	204,0	2,4%	Escritórios	70%	AF e CF	SP	3,27	4,99	18/11/2032	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=10487">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=10487</a>
11	CRI	17I0141606	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,50%	208,9	204,0	2,4%	Escritórios	70%	AF e CF	SP	3,27	4,99	18/11/2032	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=10483">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=10483</a>
12	CRI	19L0882476	Almeida Júnior	TRUE	CDI +	1,88%	4,88%	207,0	186,6	2,2%	Shoppings	60%	AF, CF e FR	SC	3,15	4,27	19/12/2029	Única	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=18891">https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=18891</a>
13	CRI	22G0282145	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,19%	184,3	184,3	2,2%	Escritórios	63%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP e RJ	1,63	1,87	19/07/2027	Subordinada	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88500">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88500</a>
14	CRI	25B3552756	CPOF - Ed. FL Plaza	VIRG	CDI +	2,00%	2,30%	161,3	159,3	1,9%	Escritórios	55%	AF, CF e FR	SP	4,42	7,06	22/09/2034	Única	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94955">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94955</a>
15	CRI	23J2266232	Even Estoque	TRUE	CDI +	2,55%	2,55%	152,1	152,2	1,8%	Residencial	66%	AF e AF de Cotas	SP	2,56	3,23	29/11/2028	Única	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=92517">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=92517</a>
16	CRI	22F1035289	Brookfield - Ed. Sucupira	OPEA	CDI +	2,00%	1,42%	147,3	147,6	1,8%	Escritórios	75%	AF e CF	SP	1,58	1,79	17/06/2027	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88354">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88354</a>
17	CRI	22F1195716	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,15%	139,3	144,1	1,7%	Residencial	50%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP	4,48	7,38	27/06/2034	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88359">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88359</a>

Nº	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIARIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO	TAXA MTM	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	SETOR	LTV	GARANTIAS	UF	DURATION	PRAZO MÉDIO	VENCIMENTO DO CRI	SUBORDINAÇÃO	AGENTE FIDUCIÁRIO
18	CRI	22F1195743	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,74%	2,11%	139,3	143,5	1,7%	Residencial	50%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP	4,67	8,01	27/06/2034	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88362">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88362</a>
19	CRI	25F2703942	JRM - Irmãos Muffato	ARTE	CDI +	2,50%	2,50%	134,4	134,5	1,6%	Outros	-	AF, CF e Aval	SP e PR	3,84	6,25	21/06/2035	Única	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/inv estidor/ativo?id=65649">https://www.oliveiratrust.com.br/inv estidor/ativo?id=65649</a>
20	CRI	19F0923004	São Carlos	OPEA	CDI +	1,09%	2,50%	136,7	128,5	1,5%	Escritórios	70%	AF e CF	RJ	4,47	7,22	21/06/2034	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=55042">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=55042</a>
21	CRI	25B3552755	CPOF - Ed. FL Plaza	VIRG	CDI +	2,00%	2,30%	129,0	127,8	1,5%	Escritórios	55%	AF, CF e FR	SP	3,53	4,45	22/02/2030	Única	<a href="https://www.vortx.com.br/investidor /operacao?operacaoDataId=94954">https://www.vortx.com.br/investidor /operacao?operacaoDataId=94954</a>
22	CRI	20J0812325	Autonomy - Edifício Luna	VIRG	CDI +	1,75%	2,75%	127,5	126,3	1,5%	Escritórios	40%	AF, CF e FR	SP	1,04	1,13	22/04/2029	Sênior	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=86040">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=86040</a>
23	CRI	22F1195714	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,14%	119,4	122,7	1,5%	Residencial	50%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP	3,49	4,88	27/10/2031	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88358">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=88358</a>
24	CRI	24C1475910	VGRI - Escritórios SP	OPEA	CDI +	2,21%	1,40%	120,7	120,1	1,4%	Escritórios	59%	AF, CF e FR	SP	0,51	0,52	10/03/2026	Única	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/inv estidor/ativo?id=52231">https://www.oliveiratrust.com.br/inv estidor/ativo?id=52231</a>
25	CRI	24E1127893	Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	2,05%	2,19%	120,6	119,7	1,4%	Escritórios	65%	AF, CF e FR	SP	2,44	7,50	15/03/2033	Sênior	<a href="https://www.vortx.com.br/investidor /operacao?operacaoDataId=93143">https://www.vortx.com.br/investidor /operacao?operacaoDataId=93143</a>
26	CRI	22F0658610	HSML - Shopping Uberaba	VIRG	CDI +	2,70%	2,70%	120,0	117,9	1,4%	Shoppings	49%	AF, CF e FR	MG	3,90	7,47	30/06/2037	Única	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/inv estidor/ativo?id=32781">https://www.oliveiratrust.com.br/inv estidor/ativo?id=32781</a>
27	CRI	22A0118041	HSML - Shopping Paralela II	VIRG	CDI +	2,80%	1,95%	110,8	113,0	1,3%	Shoppings	41%	AF, AF de Cotas, CF e FR	BA	4,09	6,99	31/12/2036	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=87739">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=87739</a>
28	CRI	24C1475908	VGRI - Escritórios SP	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	112,0	112,1	1,3%	Escritórios	59%	AF, CF e FR	SP	1,91	2,47	09/03/2028	Única	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/inv estidor/ativo?id=52211">https://www.oliveiratrust.com.br/inv estidor/ativo?id=52211</a>
29	CRI	23I1740395	Brookfield CD Sakamoto	OPEA	CDI +	2,57%	2,19%	111,3	111,5	1,3%	Logístico	65%	AF, AF de Cotas, CF e FR	SP	1,78	2,06	27/09/2027	Única	<a href="https://www.vortx.com.br/investidor /operacao?operacaoDataId=92207">https://www.vortx.com.br/investidor /operacao?operacaoDataId=92207</a>
30	CRI	25C4767379	MRV - Carteira Pro-soluto 429	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	101,5	101,5	1,2%	Residencial Pulverizado	-	FR e Subordinação	Diversos	1,35	1,60	21/05/2029	Sênior	<a href="https://www.vortx.com.br/investidor /operacao?operacaoDataId=95058">https://www.vortx.com.br/investidor /operacao?operacaoDataId=95058</a>
31	CRI	24D3680471	BRZ - Carteira Pro-soluto - Sênior	TRUE	CDI +	2,40%	2,40%	100,1	100,1	1,2%	Residencial Pulverizado	-	CF e FR	Diversos	1,95	2,36	27/06/2029	Sênior	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/inv estidor/ativo?id=56371">https://www.oliveiratrust.com.br/inv estidor/ativo?id=56371</a>
32	CRI	19A1316808	Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	1,40%	2,19%	99,5	98,0	1,2%	Escritórios	60%	AF, CF e FR	SP e RJ	2,67	3,55	21/01/2031	Sênior	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=53051">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=53051</a>
33	CRI	23F2335074	Shopping Cidade Jardim II	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	97,4	97,5	1,2%	Shoppings	43%	AF de Cotas, CF e FR	SP	3,83	7,42	18/06/2038	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=90310">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=90310</a>
34	CRI	20A0797060	Ed. Concórdia	VIRG	CDI +	2,50%	2,57%	96,3	96,3	1,1%	Escritórios	65%	AF, AF de Cotas, CF e FR	MG	2,18	2,78	15/08/2029	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=75537">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=75537</a>
35	CRI	24E1127608	Ed. BFC	OPEA	CDI +	2,05%	2,19%	96,4	95,7	1,1%	Escritórios	50%	AF, CF e FR	SP	2,44	2,69	15/05/2028	Sênior	<a href="https://www.vortx.com.br/investidor /operacao?operacaoDataId=93150">https://www.vortx.com.br/investidor /operacao?operacaoDataId=93150</a>
36	CRI	16C0208472	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	1,95%	94,6	92,6	1,1%	Shoppings	60%	AF e CF	SP	3,38	4,89	19/03/2035	Única	<a href="https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetailsEmissor?ativo=16C0208472">https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetailsEmissor?ativo=16C0208472</a>

Nº	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIARIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO	TAXA MTM	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	SETOR	LTV	GARANTIAS	UF	DURATION	PRAZO MÉDIO	VENCIMENTO DO CRI	SUBORDINAÇÃO	AGENTE FIDUCIÁRIO
37	CRI	24C1886292	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	90,1	90,1	1,1%	Outros	50%	AF, AF de Cotas, CF e FR	RJ	2,45	3,08	27/03/2029	Única	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=92949">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=92949</a>
38	CRI	24L2330958	Terral Incorp. - Burity Shopping	VIRG	CDI +	1,75%	1,75%	90,4	89,3	1,1%	Shoppings	65%	AF e Aval	GO	2,60	3,28	19/12/2029	Única	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94171">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94171</a>
39	CRI	24C1886299	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	88,2	88,2	1,0%	Outros	50%	AF, AF de Cotas, CF e FR	RJ	3,48	5,16	27/03/2034	Única	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=92950">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=92950</a>
40	CRI	15L0736524	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	1,95%	87,2	85,7	1,0%	Shoppings	60%	AF e CF	SP	2,82	4,02	19/12/2034	Única	<a href="https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetailsEmissor?ativo=15L0736524">https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetailsEmissor?ativo=15L0736524</a>
41	CRI	24K1883748	MRV – Carteira Pro-soluto 365	OPEA	CDI +	1,90%	1,90%	82,8	82,9	1,0%	Residencial Pulverizado	-	FR	Diversos	1,34	1,57	17/12/2029	Sênior	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94149">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94149</a>
42	CRI	24G2819302	MRV – Carteira Pro-soluto 344	TRUE	CDI +	2,25%	2,25%	81,4	81,5	1,0%	Residencial Pulverizado	-	FR	Diversos	1,29	1,50	20/08/2029	Sênior	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=93567">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=93567</a>
43	CRI	25D2075129	Brookfield - CD Guarulhos	OPEA	CDI +	2,26%	2,24%	81,5	80,6	1,0%	Logístico	45%	AF, AF de Cotas e CF	SP	3,19	3,55	29/03/2029	Única	<a href="https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetailsEmissor?ativo=25D2075129">https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetailsEmissor?ativo=25D2075129</a>
44	CRI	25F2307094	Tenda – Carteira Pro-soluto 448	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	80,3	80,4	1,0%	Residencial Pulverizado	-	FR	Diversos	2,48	3,45	20/12/2033	Sênior	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=95681">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=95681</a>
45	CRI	17F0035000	Allos I	OPEA	CDI +	1,63%	2,69%	80,3	77,9	0,9%	Shoppings	70%	AF de Cotas	SP	1,88	2,28	19/06/2029	Única	<a href="https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetailsEmissor?ativo=17F0035000">https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetailsEmissor?ativo=17F0035000</a>
46	CRI	24A2983450	JSRE - Ed. Rochaverá	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	70,9	71,0	0,8%	Escritórios	-	CF	SP	2,66	3,42	09/02/2029	Única	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=51941">https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=51941</a>
47	CRI	21L0729901	BRCR - Torre Almirante	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	68,2	68,2	0,8%	Escritórios	55%	AF de Cotas, CF e FR	RJ	2,96	4,15	20/12/2033	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=87626">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=87626</a>
48	CRI	23E2052240	XPLG - CD Cajamar	TRUE	CDI +	2,70%	2,70%	66,7	66,8	0,8%	Logístico	40%	AF, CF e FR	SP	3,17	5,03	25/06/2035	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=90328">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=90328</a>
49	CRI	25F2190851	MRV – Carteira Pro-soluto 469	OPEA	CDI +	2,00%	1,95%	65,4	65,5	0,8%	Residencial Pulverizado	-	FR e Subordinação	Diversos	1,50	1,78	20/12/2029	Sênior	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=95990">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=95990</a>
50	CRI	24D0007013	MRV – Carteira Pro-soluto 297	TRUE	CDI +	2,10%	2,09%	64,2	64,2	0,8%	Residencial Pulverizado	-	FR	Diversos	1,21	1,39	20/03/2030	Sênior	<a href="https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=92967">https://www.vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=92967</a>
51	CRI	19H0000001	BTG Malls	VERT	CDI +	1,50%	1,50%	64,1	64,2	0,8%	Shoppings	54%	AF, CF e FR	MG	2,49	3,27	20/08/2031	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=55158">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=55158</a>
52	CRI	22I1289815	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	63,8	63,8	0,8%	Residencial	-	AF, AF de Cotas, CF e Aval	SP	3,04	3,04	20/09/2028	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89297">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89297</a>
53	CRI	24H2231337	HSLG - BTS Meli	VIRG	CDI +	2,25%	2,25%	61,6	61,7	0,7%	Logístico	60%	AF, CF e FR	SP e PR	3,57	5,67	28/04/2034	Única	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=58431">https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=58431</a>
54	CRI	24H2231338	HSLG - BTS Meli	VIRG	CDI +	2,10%	2,10%	60,1	60,1	0,7%	Logístico	60%	AF, CF e FR	SP e PR	2,50	2,99	31/08/2028	Única	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=58421">https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=58421</a>
55	CRI	21L0848239	XPML - Shopping Bahia	TRUE	CDI +	2,75%	2,75%	57,5	57,5	0,7%	Shoppings	58%	AF de Cotas, CF e FR	BA	3,86	6,62	26/01/2037	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=87654">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=87654</a>

Nº	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIARIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO	TAXA MTM	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	SETOR	LTV	GARANTIAS	UF	DURATION	PRAZO MÉDIO	VENCIMENTO DO CRI	SUBORDINAÇÃO	AGENTE FIDUCIÁRIO
56	CRI	25B2690608	CPSH - Shopping Iguatemi Bosque	OPEA	CDI +	1,80%	1,80%	53,1	53,2	0,6%	Shoppings	50%	AF, CF e FR	CE	4,80	9,27	20/02/2040	Única	<a href="https://www.vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94914">https://www.vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94914</a>
57	CRI	16L0194496	HGRE - Ed Vivo	OPEA	CDI +	1,65%	2,55%	46,8	46,2	0,5%	Escritórios	48%	AF e CF	SP	1,56	1,67	15/12/2028	Única	<a href="https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetalhesEmissor?ativo=16L0194496">https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetalhesEmissor?ativo=16L0194496</a>
58	CRI	25G4176421	CPSH - Shopping Iguatemi Bosque	OPEA	CDI +	2,30%	2,30%	45,6	45,7	0,5%	Shoppings	50%	AF, CF e FR	CE	3,69	4,93	20/08/2030	Única	<a href="https://www.vortx.com.br/investidor/cri">https://www.vortx.com.br/investidor/cri</a>
59	CRI	21K1026250	Square 955	OPEA	CDI +	2,70%	2,70%	44,8	44,8	0,5%	Escritórios	75%	AF, CF e FR	SP	2,33	3,12	20/11/2031	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=87556">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=87556</a>
60	CRI	18C0803997	VISC - Shopping Granja Vianna	VIRG	CDI +	1,85%	2,86%	34,7	33,6	0,4%	Shoppings	35%	AF e CF	SP	3,21	4,71	16/03/2033	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=41849">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=41849</a>
61	CRI	20A0934859	Ed. Vera Cruz	VERT	CDI +	1,95%	1,95%	27,0	27,1	0,3%	Escritórios	60%	AF, CF e Aval	SP	3,62	5,65	17/01/2035	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=75550">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=75550</a>
62	CRI	23C1842756	MRV - Carteira Pro-soluto 153	TRUE	CDI +	2,00%	2,00%	23,2	22,9	0,3%	Residencial Pulverizado	-	FR	Diversos	1,14	1,28	27/03/2029	Sênior	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=41321">https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=41321</a>
63	CRI	20B0820360	RBR Log	VIRG	CDI +	2,00%	2,00%	22,4	22,4	0,3%	Logístico	35%	AF, CF e FR	SP e RJ	2,21	2,80	30/01/2030	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=75602">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=75602</a>
64	CRI	22I1289809	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	21,1	21,2	0,3%	Residencial	-	AF, AF de Cotas, CF e Aval	SP	3,04	3,04	20/09/2028	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89292">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89292</a>
65	CRI	23C1843793	MRV - Carteira Pro-soluto 154	TRUE	CDI +	2,00%	2,00%	21,5	21,1	0,3%	Residencial Pulverizado	-	FR	Diversos	1,09	1,25	27/03/2029	Sênior	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=41341">https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=41341</a>
66	CRI	24C1693601	São Benedito - Harissa	BARI	CDI +	3,40%	1,81%	18,3	18,9	0,2%	Residencial	38%	AF, AF de cotas, CF e Aval	MT	3,03	4,27	17/03/2031	Única	<a href="https://www.vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=92987">https://www.vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=92987</a>
67	CRI	19B0166684	ASMT - Ed. Flamengo	OPEA	CDI +	1,40%	3,82%	18,4	17,8	0,2%	Escritórios	60%	AF e CF	SP	2,29	3,07	16/06/2031	Sênior	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=53058">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=53058</a>
68	CRI	23I1554258	MRV - Carteira Pro-soluto 224	TRUE	CDI +	2,50%	2,49%	18,0	16,9	0,2%	Residencial Pulverizado	-	FR	Diversos	1,19	1,35	28/09/2029	Sênior	<a href="https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetalhesEmissor?ativo=23I1554258">https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetalhesEmissor?ativo=23I1554258</a>
69	CRI	22I1289814	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,26%	16,2	16,3	0,2%	Residencial	-	AF, AF de Cotas, CF e Aval	SP	3,04	3,04	20/09/2028	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89296">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89296</a>
70	CRI	22I1289810	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	16,1	16,1	0,2%	Residencial	-	AF, AF de Cotas, CF e Aval	SP	3,04	3,04	20/09/2028	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89293">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89293</a>
71	CRI	15L0676664	Lojas Havan	TRUE	CDI +	2,51%	1,18%	13,4	13,6	0,2%	Logístico	50%	AF e Aval	-	1,02	1,14	14/12/2027	Única	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=6381">https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=6381</a>
72	CRI	25A1532619	MALL - Rio Anil Shopping	VIRG	CDI +	1,95%	1,95%	12,7	12,7	0,2%	Shoppings	40%	AF e CF	MA	3,20	4,22	29/12/2031	Única	<a href="https://www.vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94325">https://www.vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=94325</a>
73	CRI	21C0749579	ASMT - Ed. Souza Aranha	OPEA	CDI +	2,75%	2,75%	9,7	9,7	0,1%	Escritórios	60%	AF, CF e FR	SP	2,23	2,93	17/03/2031	Única	<a href="https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=86585">https://vortx.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=86585</a>

N°	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIARIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO	TAXA MTM	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	SETOR	LTV	GARANTIAS	UF	DURATION	PRAZO MÉDIO	VENCIMENTO DO CRI	SUBORDINAÇÃO	AGENTE FIDUCIÁRIO	
74	CRI	2211289813	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	7,0	7,0	0,1%	Residencial	-	AF, AF de Cotas, CF e Aval	SP	3,04	3,04	20/09/2028	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89295">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89295</a>	
75	CRI	2211289811	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	7,0	7,0	0,1%	Residencial	-	AF, AF de Cotas, CF e Aval	SP	3,04	3,04	20/09/2028	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89294">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89294</a>	
76	CRI	2211289816	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	3,6	3,6	0,0%	Residencial	-	AF, AF de Cotas, CF e Aval	SP	3,04	3,04	20/09/2028	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89298">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89298</a>	
77	CRI	2211289808	Plaenge II	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	3,1	3,1	0,0%	Residencial	-	AF, AF de Cotas, CF e Aval	SP	3,04	3,04	20/09/2028	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89291">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=89291</a>	
78	CRI	20J0894745	VINO - Ed. Haddock 347	OPEA	CDI +	2,50%	2,55%	0,7	0,7	0,0%	Escritórios	55%	AF, CF e FR	SP	0,07	0,07	08/10/2025	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=86052">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=86052</a>	
79	CRI	14K0209085	Magazine Luiza	NOVA	IPCA +	7,29%	7,99%	11,7	11,7	0,1%	Logístico	50%	AF e CF	SP	0,61	0,64	12/11/2026	Única	<a href="https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetailsEmissor?ativo=14K0209085">https://www.pentagonotrustee.com.br/Site/DetailsEmissor?ativo=14K0209085</a>	
80	CRI	19L0882449	Partage - Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	10,20%	10,9	9,0	0,1%	Escritórios	65%	AF e CF	SP	3,98	6,35	25/12/2034	Única	<a href="https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=75478">https://vortex.com.br/investidor/operacao?operacaoDataId=75478</a>	
81	FII	-	Brookfield - Ed. Sigma	-	CDI +	1,70%	1,70%	155,3	155,3	1,8%										
82	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	97,30%	204,8	204,8	2,4%										
83	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	177,0	177,0	2,1%										
<b>Total</b>								8451,2	8402,1	100,0%										

## 16.2. Prestadores de Serviço do Fundo

### Breve Histórico do Administrador

O Fundo é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a operar no mercado de capitais brasileiro.

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

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

O Administrador exerce suas atividades buscando sempre as melhores condições para os fundos de investimentos, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses do cliente, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com ele mantida.

Exerce, ou diligência para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades de administração dos ativos dos seus clientes, ressalvado o que dispuser a mesma sobre a política relativa ao exercício de direito de voto com relação a participações acionárias.

### Sumário da Experiência Profissional do Administrador

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

Roberta Anchieta da Silva possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, atuando na Asset Management e na administração fiduciária do maior banco privado da América Latina, Roberta desenvolveu suas principais competências nas áreas de gestão e controle de riscos; desenvolvimento e estruturação de fundos de investimento, ETF e carteiras administradas; análise de negócios e estratégias de gestão de fundos. Iniciou sua carreira no Itaú Unibanco como Trainee da Área de Mercado de Capitais em janeiro de 2000, ocupou vários cargos, incluindo o de Analista de Produtos Asset, de julho de 2000 a setembro de 2005, de Gerente de Estruturação de Produtos Asset, de outubro de 2005 a abril de 2017, Superintendente de Administração Fiduciária, de maio de 2017 a junho de 2022 e Diretora de Administração Fiduciária, desde julho de 2022. É bacharel em Matemática Aplicada e Computacional pela UNICAMP, possui Mestrado profissionalizante em Modelagem Matemática para Finanças pela USP e MBA em Finanças pelo IBMEC (atual INSPER). Por fim, possui atuação junto ao mercado como Coordenadora da Comissão Temática de Administração e Custódia da ANBIMA, desde maio de 2017, onde é responsável por contribuir e coordenar com o debate e a elaboração de propostas para desenvolver a atividade de administração fiduciária e de custódia de ativos, bem como para aprimorar a regulação e as boas práticas do setor. Também, é representante da entidade nas discussões deste fórum junto aos reguladores, tais como: custo de observância, aprimoramento de regras contábeis, regras de liquidez, entre outras.

### **Principais Atribuições do Administrador**

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e na regulamentação aplicável e no Regulamento: (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, nos termos do item 5.2.7 do Anexo Descritivo, que tais ativos, 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, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do Fundo (respectivamente, "Cotistas" e "Cotas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos (conforme abaixo definido) e aos Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido) 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 e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e 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 primária 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 "c" até o término do procedimento; (g) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no 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 do Regulamento e dos prospectos de emissão de Cotas do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (j) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; (k) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor; (l) representar o FUNDO na celebração dos negócios jurídicos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio, a política de investimento e às atividades do FUNDO, (m) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser solicitado pelo GESTOR, (n) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser solicitado pelo GESTOR; (o) representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo; e (p) transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de ADMINISTRADOR.

Todavia, na forma do item 1.5 do Regulamento, é vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo, realizar operações que sejam vedadas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

## Breve Histórico do Gestor

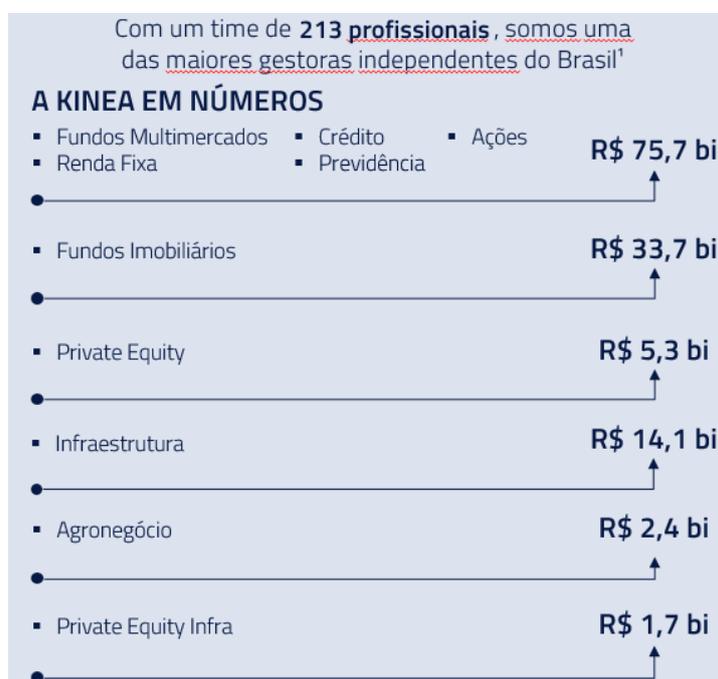


Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Agosto de 2025.

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 Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44.

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

Até o final de agosto de 2025, a Kinea contava com mais de 213 (duzentos e treze) colaboradores diretos, e fundos que totalizavam R\$ 133,5 bilhões de patrimônio líquido<sup>1</sup>, conforme relação abaixo:



Data-base: Agosto de 2025.

### 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, 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, cabendo-lhe: a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO (observado que, em relação aos imóveis, tal responsabilidade será do ADMINISTRADOR), salvo nas hipóteses de conflitos de interesses, de acordo com a Política de Investimento definida no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras (e observado que a assembleia geral de Cotistas não tem competência para deliberar sobre a venda ou a aquisição de Ativos e de Ativos de Liquidez pelo FUNDO, exceto nas hipóteses em que se configure situação de conflito de interesses; b) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros por ele contratados caso não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no

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

Regulamento; c) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo; d) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; e) monitorar os investimentos realizados pelo FUNDO e/ou ativos ou imóveis que venham a compor seu patrimônio, inclusive com relação ao previsto junto ao item 5.2.7. do Regulamento; f) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e em Ativos de Liquidez do FUNDO, observada a política de investimentos do FUNDO, assim como as estratégias de reinvestimento e/ou aumento da participação do FUNDO nos ativos que já fizerem parte do patrimônio do FUNDO; g) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; h) implementar, utilizando-se dos recursos do FUNDO, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do FUNDO; i) celebrar eventuais contratos e/ou realizar negócios jurídicos, bem como todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, com relação aos Ativos e Ativos de Liquidez (exceto imóveis), exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades inerentes à carteira do Fundo, exclusivamente em relação aos Ativos e Ativos de Liquidez; e j) implementar a redução do capital social em sociedades que venham a ser objeto de investimento pelo FUNDO, assim como exercer o respectivo direito de voto, observados os termos do item 5.2.7. do Regulamento.

Sem prejuízo do quanto disposto acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo FUNDO compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens do FUNDO.

Além disso, nos termos do Regulamento, a estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será exercida pelo Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo.

### **Sumário da Experiência Profissional dos Sócios do Gestor**

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

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

Flávio Cagno, CFA e CAIA: Flávio é sócio e gestor responsável pelos fundos de CRI e CRA da Kinea e está na empresa desde maio de 2012. Antes da Kinea, trabalhou na RB Capital nas áreas de estruturação e de investimentos imobiliários residenciais, sendo responsável pela coordenação dos times de estruturação e *servicing*. Anteriormente, atuou na *Vision Brazil Investments* na área de crédito estruturado agro. Antes disso, trabalhou na *Capitânia Asset & Risk Management* e iniciou sua carreira no Escritório de Advocacia Pinheiro Neto Advogados. Flávio é administrador de empresas formado pela Fundação Getúlio Vargas (EAESP-FGV) e advogado formado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP). Possui mestrado em real estate pelo *Schack Institute of Real Estate* da *New York University* (NYU).

Daniel Xavier Juc, CFA, CAIA: Daniel integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde maio de 2016. Formado em engenharia mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

Gabriel Duarte: Gabriel integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde abril de 2020. Formado em engenharia mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

Guilherme Coutinho: Guilherme integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde abril de 2013. Antes da Kinea, atuou no Banco Itaú BBA durante seis anos como analista de crédito sênior, ingressando na instituição através do programa de trainee do Unibanco. Também passou pela consultoria Falconi (INDG). Guilherme é economista formado pela Universidade Federal de Alagoas.

José Olenscki: José integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde janeiro de 2021. Formado em engenharia mecatrônica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

Luiz Saad: Luiz integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea desde janeiro de 2022. Antes da Kinea, trabalhou 4 anos no Itaú BBA como analista de crédito sênior. Anteriormente, atuou na Cyrela, na área de dívida estruturada. Luiz é engenheiro civil, formado pelo Mackenzie-SP, com MBA em Real Estate pela USP e especialização em Finanças pela FGV/SP.

Lucas Nunes Badaró: Lucas integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde maio de 2021. Lucas cursa ciências econômicas na Universidade Estadual de Campinas.

Pedro Bruder: Pedro integra a área de gestão de fundos da Kinea desde Setembro de 2016. Antes da Kinea, trabalhou por 5 anos no Bank of America Merrill Lynch nas áreas de risco e de crédito, sendo responsável pela análise e estruturação de operações no mercado local. Anteriormente, atuou no Banco HSBC e no Standard Bank, como analista de crédito sênior. Pedro é administrador de empresas, formado pela Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo (FEA-USP).

Rafael de Albuquerque Carvalho: Rafael integra a área de gestão de fundos da Kinea desde maio de 2022. Antes da Kinea, trabalhou por 15 anos no Itaú BBA, tendo ingressado na instituição pelo programa de estágio do BankBoston e como último cargo a posição de gerente de concessão de crédito para as empresas do setor imobiliário. Rafael é administrador de empresas, formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e pós-graduado em Finanças e Economia pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-EESP).

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

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

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

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

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

### **Breve Histórico do Formador de Mercado**

Em julho de 2019, o Formador de Mercado, empresa do Grupo XP, criou uma mesa com profissionais especialistas e dedicados a fundos de investimento com o objetivo de aumentar a liquidez do mercado de fundos. Atualmente, é o maior formador de mercado de fundos de investimento imobiliário do Brasil, atuando para mais de 70 (setenta) fundos de investimento.

### Principais Atribuições do Formador de Mercado

O Formador de Mercado foi contratado por meio do Contrato de Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes.

A contratação do Formador de Mercado tem por objeto fomentar a liquidez das cotas do Fundo, no mercado organizado da bolsa da B3, por meio da inclusão, pelo Formador de Mercado, de ofertas diárias de compra e venda de cotas, no sistema PUMA.

O Contrato de Formador de Mercado vigorará por prazo indeterminado, podendo ser resilido pelo Fundo após o prazo mínimo de vigência de 6 (seis) meses, mediante envio de comunicação escrita ao Formador de Mercado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; ou pelo Formador de Mercado, sem qualquer ônus e a qualquer tempo, mediante envio de comunicação escrita ao Fundo e à B3, respeitado o período mínimo de atuação estabelecido no Ofício Circular 109/2015-DP, ou outro que venha a substituí-lo.

### Breve Histórico da Itaú Unibanco (Custodiante)

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

### Principais Atribuições do Custodiante

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

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

### Breve Histórico da Itaú Corretora (Escriturador)

A Itaú Corretora, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, vem oferecendo produtos e serviços de qualidade para seus clientes desde 1965 e é uma das corretoras líderes no Brasil desde a sua fundação até os dias de hoje. Atua na B3 para todos os tipos de investidores, além de ter forte atuação no mercado de *Home Broker*, com o site [www.itaucorretora.com.br](http://www.itaucorretora.com.br). A Itaú Corretora é uma das maiores corretoras do mercado, oferecendo aos seus clientes assessoria e recomendações, conveniência e comodidade. Atua para clientes pessoa física, clientes institucionais e estrangeiros, e amplo reconhecimento internacional, possui analistas premiados e com forte posição no ranking da *Institutional Investor* e extensa cobertura de 127 (cento e vinte e sete) companhias de capital aberto.

### Principais Atribuições do Escriturador

Nos termos da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 33**") o serviço de escrituração compreende: (i) a abertura e manutenção, em sistemas informatizados, de livros de registro, conforme previsto na regulamentação em vigor; (ii) o registro das informações relativas à titularidade dos valores

mobiliários, assim como de direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os valores mobiliários; (iii) o tratamento das instruções de movimentação recebidas do titular do valor mobiliário ou de pessoas legitimadas por contrato ou mandato; (iv) a realização dos procedimentos e registros necessários à efetivação e à aplicação aos valores mobiliários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e (v) o tratamento de eventos incidentes sobre os valores mobiliários.

### **Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

O ADMINISTRADOR ou o GESTOR devem ser substituídos nas hipóteses de: I – descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao FUNDO, por decisão da CVM; II – renúncia; ou III – destituição, por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

O pedido de declaração judicial de insolvência do FUNDO impede o ADMINISTRADOR de renunciar à administração fiduciária do FUNDO, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de Cotistas.

Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no item acima, o FUNDO deve ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável, devendo o GESTOR permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o ADMINISTRADOR até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de Cotistas de que trata o subitem acima.

Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de Cotistas, o FUNDO deve ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável, devendo o GESTOR permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o ADMINISTRADOR até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

Nas hipóteses de substituição do GESTOR por motivo de renúncia, destituição ou descredenciamento, a assembleia geral de Cotistas que deliberar pela referida substituição, automaticamente fica obrigada a deliberar pela substituição do ADMINISTRADOR, em conjunto com a substituição do GESTOR, salvo se, a seu exclusivo critério, o ADMINISTRADOR em comunicação formal e prévia a referida assembleia geral, informe aos Cotistas sua intenção de permanecer responsável pela administração do FUNDO.

No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o ADMINISTRADOR ou GESTOR substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

### **16.3. Tributação**

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

### 16.3.1. Tributação Aplicável ao Fundo

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

#### Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

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 e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

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

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

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

Caso a MP 1.303 (conforme abaixo definida) seja convertida em lei, as novas regras de tributação relacionadas aos FII produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026. Nos termos do art. 42 da MP 1.303, ficam isentos do imposto sobre a renda os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras dos FII.

#### IOF/Títulos

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

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

### 16.3.2. Tributação Aplicável aos Investidores

#### Imposto de Renda

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

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

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

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

Em 11 de junho de 2025 foi editada a Medida Provisória nº 1.303 (“**MP 1.303**”), a qual estabelece novas regras para a tributação de aplicações financeiras e ativos virtuais no Brasil, incluindo a aplicação em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII). Caso a MP 1.303 seja convertida em lei, as novas regras de tributação relacionadas aos FII produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026. Pela MP 1.303, a regra padrão para os rendimentos distribuídos, amortizados ou resgatados pelos Cotistas passa a ser a retenção de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento) de Imposto de Renda retido na fonte. Foi criada, no entanto, uma alíquota reduzida de 5% (cinco por cento) de Imposto de Renda retido na fonte para os rendimentos distribuídos aos Cotistas pessoas físicas, desde que o fundo seja negociado em bolsa de valores (ou mercado de balcão) e possua, no mínimo, 100 cotistas, nos termos do artigo 44 da MP 1.303. Importante destacar que o benefício de 5% (cinco por cento) não se aplica ao Cotista pessoa física que (i) possuir 10% (dez por cento) ou mais das Cotas; e (ii) nem a grupos familiares que, somados, detenham 30% (trinta por cento) ou mais das Cotas. Nesses casos de concentração, a tributação para esses Cotistas será a de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento), nos termos do artigo 44, parágrafo primeiro, I e II, da MP 1.303.

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

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

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

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

### **Investidores Residentes no Exterior**

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

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no Art. 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de no mínimo, 50 cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14, conforme dispõe a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014), assim como aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

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

### **Tributação do IOF/Títulos**

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

### **Tributação do IOF/Câmbio**

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

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

## **ANEXOS**

---

**ANEXO I** REGULAMENTO

**ANEXO II** ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE APROVOU A 12ª EMISSÃO

**ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ: 16.706.958/0001-32**

**PARTE GERAL**

**1. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.**

**1.1. ADMINISTRAÇÃO.** A administração do **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 16.706.958/0001-32 (“FUNDO”) será exercida pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 2.528, de 29 de julho de 1993 (“ADMINISTRADOR”). Para fins deste Regulamento, considera-se o ADMINISTRADOR como prestador de serviços essenciais do FUNDO.

**1.2. GESTÃO.** A gestão da carteira do FUNDO será exercida pela **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007 (“GESTOR”). Para fins deste Regulamento, considera-se o GESTOR como prestador de serviços essenciais do FUNDO.

**1.3. 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 na regulamentação aplicável e neste regulamento (“Regulamento”):

- a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do FUNDO, nos termos do item 5.2.7 do Anexo Descritivo, que tais ativos, 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, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do FUNDO (respectivamente, “Cotistas” e “Cotas”) e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos (conforme abaixo definido) e aos Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido) 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, do Representante de Cotistas e 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 primária de Cotas, que poderão ser 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 “c” até o término do procedimento;
- g) dar cumprimento aos deveres de informação 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 dos prospectos de emissão de Cotas do FUNDO (“Prospectos”), se houver, bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;
- j) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- k) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do FUNDO, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;
- l) representar o FUNDO na celebração dos negócios jurídicos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio, a política de investimento e às atividades do FUNDO;
- m) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser solicitado pelo GESTOR;
- n) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser solicitado pelo GESTOR.
- o) representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do FUNDO; e transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de ADMINISTRADOR.

**1.4. OBRIGAÇÕES DO GESTOR.** Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do acordo operacional celebrado entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR (“Acordo Operacional”):

- a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO (observado que, em relação aos imóveis, tal responsabilidade será do ADMINISTRADOR), salvo nas hipóteses de conflitos de interesses, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras (e observado que a assembleia geral de Cotistas não tem competência para deliberar sobre a venda ou a aquisição de Ativos e de Ativos de Liquidez pelo FUNDO, exceto nas hipóteses em que se configure situação de conflito de interesses);
- b) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros por ele contratados caso não seja um

participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

- c) monitorar o desempenho do FUNDO, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do FUNDO;
- d) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do FUNDO;
- e) monitorar os investimentos realizados pelo FUNDO e/ou ativos ou imóveis que venham a compor seu patrimônio, inclusive com relação ao previsto junto ao item 5.2.7. abaixo;
- f) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e em Ativos de Liquidez do FUNDO, observada a política de investimentos do FUNDO, assim como as estratégias de reinvestimento e/ou aumento da participação do FUNDO nos ativos que já fizerem parte do patrimônio do FUNDO;
- g) elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO;
- h) implementar, utilizando-se dos recursos do FUNDO, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do FUNDO;
- i) celebrar eventuais contratos e/ou realizar negócios jurídicos, bem como todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, com relação aos Ativos e Ativos de Liquidez (exceto imóveis), exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades inerentes à carteira do FUNDO, exclusivamente em relação aos Ativos e Ativos de Liquidez; e
- j) implementar a redução do capital social em sociedades que venham a ser objeto de investimento pelo FUNDO, assim como exercer o respectivo direito de voto, observados os termos do item 5.2.7. abaixo.

**1.4.1.** Sem prejuízo do quanto disposto no subitem 1.4., acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo FUNDO compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens do FUNDO.

**1.4.2.** 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, cuja contratação esteja sob sua responsabilidade.

**1.5. VEDAÇÕES.** É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO, realizar operações que sejam vedadas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

**1.5.2.** O FUNDO pode emprestar, ou tomar em empréstimo, títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias, nos termos da legislação e regulamentação em vigor.

**1.5.3.** 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 legislação e regulamentação em vigor.

**1.6. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.** O GESTOR e o ADMINISTRADOR são os prestadores de serviços essenciais do FUNDO, responsáveis, conjuntamente, pelo FUNDO. Os prestadores de serviços essenciais, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, possuem poderes para praticar os atos necessários à administração (no caso do ADMINISTRADOR) e à gestão (no caso do GESTOR) do FUNDO, podendo, cada prestador de serviço essencial, na sua respectiva esfera de atuação, individualmente, contratar, em nome do FUNDO, com prestadores de serviços terceiros (conforme o caso, devidamente habilitados e autorizados à prestação do serviço contratado).

**1.6.1.** O FUNDO responde diretamente pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelos prestadores de serviços do FUNDO. Os prestadores de serviços essenciais do FUNDO e os demais prestadores de serviço do FUNDO não respondem por tais obrigações, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

**1.6.2.** Os prestadores de serviços essenciais do FUNDO e os demais prestadores de serviço do FUNDO (que sejam participantes de mercado regulado pela CVM ou que tenham o serviço prestado dentro da esfera de atuação da CVM), respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente prevista na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

**1.6.3.** A responsabilidade de cada prestador de serviço essencial e demais prestadores de serviços perante o FUNDO e demais prestadores de serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao FUNDO. A avaliação de responsabilidade dos prestadores de serviço também deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do FUNDO e a natureza de obrigação de meio de seus serviços.

**1.6.4.** Os prestadores de serviços do FUNDO e/ou das CLASSES não possuem responsabilidade solidária entre si.

**1.7. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR.** O ADMINISTRADOR ou o GESTOR devem ser substituídos nas hipóteses de:

I – descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao FUNDO, por decisão da CVM;

II – renúncia; ou

III – destituição, por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

**1.7.1.** O pedido de declaração judicial de insolvência do FUNDO impede o ADMINISTRADOR de renunciar à administração fiduciária do FUNDO, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de Cotistas.

**1.7.2.** Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

**1.7.3.** No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

**1.7.4.** Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no item 1.7.3., o FUNDO deve ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável, devendo o GESTOR permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o ADMINISTRADOR até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

**1.7.5.** No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de Cotistas de que trata o subitem 1.7.2., acima.

**1.7.6.** Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de Cotistas, o FUNDO deve ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável, devendo o GESTOR permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o ADMINISTRADOR até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

**1.7.7.** Nas hipóteses de substituição do GESTOR por motivo de renúncia, destituição ou descredenciamento, a assembleia geral de Cotistas que deliberar pela referida substituição, automaticamente fica obrigada a deliberar pela substituição do ADMINISTRADOR, em conjunto com a substituição do GESTOR, salvo se, a seu exclusivo critério, o ADMINISTRADOR em comunicação formal e prévia a referida assembleia geral, informe aos Cotistas sua intenção de permanecer responsável pela administração do FUNDO.

**1.7.8.** No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o ADMINISTRADOR ou GESTOR substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

## **2. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**2.1.** O ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, contratará, em nome do FUNDO, os prestadores de serviços abaixo indicados, sendo certo que, sem prejuízo das demais previsões legais e do disposto neste Regulamento:

- a) referidas contratações observarão, obrigatoriamente, as normas de conduta previstas em regulamentação aplicável, assim como as políticas internas de contratação do ADMINISTRADOR;

- b) os prestadores de serviço deverão exercer suas atividades buscando, sempre, as melhores condições para o FUNDO, empregando todo cuidado e a diligência esperada;
- c) os prestadores de serviço deverão responder, nos termos da regulamentação aplicável, por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas funções;
- d) os prestadores de serviço deverão empregar, na defesa dos direitos do cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis;
- e) deverá assegurar que os referidos prestadores de serviço detenham as habilidades, recursos, experiência, credenciais e qualificações apropriados para cumprir suas obrigações perante o Fundo; e
- f) deverá assegurar que a remuneração paga a tais prestadores de serviço sejam realizadas em condições de mercado, observadas as especificidades do serviço a ser prestado.

**2.2. CUSTODIANTE.** A custódia dos Ativos e dos Ativos de Liquidez (exceto em relação aos imóveis) integrantes da carteira do FUNDO será exercida pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, habilitado para essa atividade conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524/90 (“CUSTODIANTE” ou “ITAÚ UNIBANCO”) ou quem venha a substituí-lo, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação. O ITAÚ UNIBANCO prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

**2.3. ESCRITURAÇÃO DE COTAS.** A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“ESCRITURADOR”) prestará os serviços de escrituração de Cotas, ou quem venha a substituí-la, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

**2.4. AUDITOR.** O ADMINISTRADOR deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do FUNDO (“AUDITOR”), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

**2.5. DISTRIBUIDORES.** As distribuições de Cotas do FUNDO serão realizadas por instituição intermediária líder (“COORDENADOR LÍDER”) integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo admitido a este subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas.

**2.6. FORMADOR DE MERCADO.** Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o FUNDO poderá contar com o serviço de formação de mercado (*market making*), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do FUNDO no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

**2.6.1.** É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do FUNDO. A contratação de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR para o exercício a

função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. A manutenção do serviço de formador de mercado não será obrigatória.

### **3. CLASSE**

**3.1.** O FUNDO é composto por uma única classe de Cotas.

**3.2.** 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.

**3.3.** Durante o seu prazo de duração, o Fundo, por ato conjunto dos ADMINISTRADOR e do GESTOR, poderá constituir diferentes classes e/ou subclasses de cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

### **4. PRAZO**

**4.1.** O FUNDO tem **prazo de duração indeterminado.**

### **5 EXERCÍCIO SOCIAL**

**5.1.** O exercício social do FUNDO tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

### **6. ENCARGOS**

**6.1.** Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas, que lhe são debitadas diretamente: (i) taxas, impostos e contribuições que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO; (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente; (iii) despesas com correspondências de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos cotistas; (iv) honorários e despesas do auditor independente; (v) emolumentos e comissões pagas por operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação, ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas processuais correlatas, incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos não cobertos por seguros e não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (ix) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente de ativos do FUNDO; (x) despesas com a realização de assembleia de cotistas; (xi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO; (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos Alvo da CLASSE; (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da CLASSE; (xiv) despesas inerentes à distribuição primária de cotas e admissão das cotas à negociação em mercado organizado, no caso de classe fechada; (xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de

acordo com contrato estabelecido entre o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice; (xvi) taxa global; (xvii) os montantes devidos às classes de fundos investidores em decorrência de acordos de remuneração, que serão deduzidos da taxa de administração, performance ou gestão, quando aplicável; (xviii) taxa máxima de distribuição; (xix) despesas relacionadas à atividade de formador de mercado; (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da CLASSE, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação vigente; (xxi) contratação da agência de classificação de risco de crédito; (xxii) taxa de performance, se houver; (xxiii) honorários e despesas relacionadas 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; (xxiv) honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e formador de mercado para as cotas do Fundo; (xxv) taxa máxima de custódia; (xxvi) gastos decorrente de avaliações que sejam obrigatórias; (xxvii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; (xxviii) honorários e despesas relacionados às atividades de representante(s) de cotista(s); e (xxix) quaisquer outras hipóteses que venham a ser considerados encargos do Fundo, conforme regulamentação aplicável.

**6.2.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do FUNDO correm por conta do prestador de serviços essenciais que a tiver contratado.

**6.2.1.** Os encargos previstos no inciso “xiv” do item 6.1., acima, em relação às ofertas primárias de distribuição serão arcados pelos subscritores de novas cotas, nos termos deste Regulamento.

**6.3.** Adicionalmente, todo e qualquer encargo ou despesa que passe a ser admitido como encargo do FUNDO, nos termos da regulamentação aplicável, poderá ser arcado diretamente pelo FUNDO.

**6.4.** Caso o patrimônio líquido do FUNDO se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o ADMINISTRADOR, mediante notificação recebida do GESTOR, deverá convocar assembleia geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO.

**6.4.1.** Caso a assembleia geral de Cotistas prevista no item 6.4 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO, e na hipótese de o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO não seja suficiente para pagamento das despesas, 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.

## **7. CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

7.1. Considera-se o correio eletrônico, ou outras formas de comunicação admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, como forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais de Cotistas e procedimento de consulta formal.

## **8. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

8.1. 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.

## **9. FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS.**

9.1. Fica eleito o Foro da sede ou do domicílio do Cotista.

9.2. 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, 14 de maio de 2025.

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

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ: 16.706.958/0001-32**

**ANEXO DESCRITIVO**

**1. PÚBLICO ALVO**

1.1. O FUNDO é destinado aos investidores em geral.

**2. PRAZO**

2.1. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

**3. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS**

3.1. O FUNDO possui responsabilidade limitada dos Cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos neste Regulamento.

**4. REGIME**

4.1. O FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas, nem a solicitação de amortização promovida por Cotista, salvo na hipótese de liquidação do FUNDO.

**5. CATEGORIA**

5.1. O FUNDO é constituído sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, regido nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), deste regulamento (“Regulamento”) e da regulamentação aplicável.

**6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

6.1. O FUNDO é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nos termos do item 6.2 e seus subitens abaixo. Adicionalmente, o FUNDO poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulamentação aplicável e do item 6.2 abaixo, a critério do GESTOR e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas (“Política de Investimento”).

6.1.1. O FUNDO visa a proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo equivalente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

**6.1.2.** Para fins do presente Regulamento, “Taxa DI” significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

**6.1.3.** A rentabilidade alvo descrita no item 6.1.1 acima não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para seus Cotistas.

**6.2.** A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários, na forma prevista na regulamentação aplicável, será realizada mediante aquisição, pelo GESTOR, em nome do FUNDO, dos seguintes ativos (“Ativos”), observados os critérios de elegibilidade abaixo previstos e o disposto no subitem 6.2.7. abaixo:

- a) CRI Elegíveis;
- b) LCI Elegíveis;
- c) LH Elegíveis; e
- d) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da regulamentação aplicável, com (i) rendimento pré-determinado ou rentabilidade alvo pré-determinada, e (ii) com classificação de risco, em escala nacional, “AA”, emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's.

**6.2.1.** Para fins deste item 6.2, **(a)** “CRI Elegíveis” são os CRI que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro e que tenham preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a exclusivo critério do GESTOR; **(b)** “LCI Elegíveis” são as LCI emitidas por instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, “AA”, emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e **(c)** “LH Elegíveis” são as LH emitidas por instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, “AA”, emitida pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's.

**6.2.2.** O valor de aquisição dos Ativos e Ativos de Liquidez pelo FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo GESTOR, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos de Liquidez pelo FUNDO, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

**6.2.3.** O FUNDO poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos na forma da Resolução do CMN nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002 (“Resolução nº 2.921”).

**6.2.4.** O FUNDO, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos do Fundo ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá, sem prejuízo do disposto no item 1.6.3 da Parte Geral do Regulamento, manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em **(a)** moeda nacional; **(b)** títulos de emissão do tesouro nacional; **(c)** operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item “b” acima, contratadas com instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a “AA”, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e **(d)** cotas de fundos de investimento

referenciados em DI administrados por instituições financeiras controladas ou sob controle comum com entidades que tenham classificação de risco, em escala nacional, equivalente a “AA”, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “b” e “c” acima, desde que não seja devida em tais operações taxa de administração, taxa de gestão/performance e/ou taxa de ingresso/saída, exceto nas hipóteses previstas no item 10.4 abaixo (“Fundos Investidos”) (sendo os ativos mencionados nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” acima referidos em conjunto como “Ativos de Liquidez”).

**6.2.5.** 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 da regulamentação aplicável.

**6.2.5.1.** Não obstante o disposto no subitem 6.2.5. acima, 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) o COORDENADOR LÍDER e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do FUNDO.

**6.2.6.** O GESTOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do FUNDO em valores mobiliários.

**6.2.7.** Em que pese a Política de Investimento do FUNDO não permitir a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e estes não estarem elencados no rol de Ativos, constante do item 6.2 da Política de Investimento do FUNDO, imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos de Liquidez, gravados com ônus reais ou não, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do FUNDO excepcionalmente em decorrência de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO.

**6.2.7.1.** Nas hipóteses excepcionais elencadas no subitem 6.2.7 acima, os bens móveis ou imóveis que passem a integrar a carteira de investimento do Fundo deverão ser avaliados por empresa especializada independente, no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável.

**6.2.7.2.** A estratégia de cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo GESTOR, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos e dos Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO.

**6.3.** O saldo de caixa existente no FUNDO que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério do GESTOR, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

**6.3.1.** Caso o GESTOR não encontre Ativos elegíveis para investimento pelo FUNDO, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o GESTOR deverá informar ao ADMINISTRADOR a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**6.4.** O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

**6.5.** 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 e/ou Ativo de Liquidez.

**6.6.** Caberá ao GESTOR praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do ADMINISTRADOR com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento.

**6.6.1.** Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez de titularidade 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 Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do FUNDO em cotas dos Fundos Investidos.

**6.7.** Os Ativos e os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para o FUNDO, observado o disposto no subitem 6.7.1 abaixo.

**6.7.1.** A precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez será feita pelo valor de mercado com base no manual de precificação do CUSTODIANTE. No entanto, caso o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR não concordem com a precificação, baseada no manual de precificação do CUSTODIANTE, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido, observados os procedimentos estabelecidos no contrato de prestação de serviços firmado com o CUSTODIANTE.

**6.8.** 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, observadas

adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

**6.8.1.** No caso de investimentos em CRI Elegíveis, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos da regulamentação aplicável.

**6.8.2.** Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ao GESTOR, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

**6.8.3.** Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica.

**6.9.** Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 6.2.7 acima serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e dos Cotistas, cabendo-lhe por si ou pelo GESTOR administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral de Cotistas.

**6.9.1.** No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, na forma permitida no subitem 6.2.7. acima, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.3 (a) da Parte Geral deste Regulamento, quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

**6.9.2.** Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, na forma permitida no subitem 6.2.7. acima, mantidos sob a propriedade fiduciária do ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

**6.10.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO na forma permitida no subitem 6.2.7. acima ou sobre quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO.

**6.11.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, na forma permitida no subitem 6.2.7. acima, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO.

## **7. RISCOS**

**7.1.** O FUNDO ESTÁ SUJEITO ÀS FLUTUAÇÕES DO MERCADO E A RISCOS QUE PODEM GERAR DEPRECIAÇÃO DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ E PERDAS PARA OS COTISTAS.

**7.2.** Os riscos a que o FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no Anexo II ao presente Regulamento. A integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no FUNDO encontra-se disponível aos respectivos investidores por meio do formulário eletrônico elaborado nos moldes da regulamentação aplicável e disponibilizado na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores ([www.intrag.com.br](http://www.intrag.com.br)), de modo que, a partir desse momento, os investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

**7.3.** As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do CUSTODIANTE, do COORDENADOR LÍDER (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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

**8.1.** Na primeira emissão de Cotas do FUNDO, foram subscritas 200.000 (duzentos mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de encerramento da oferta, em 16 de abril de 2013.

**8.1.1.** A cada nova emissão de Cotas do FUNDO, conforme item 8.3. deste Anexo Descritivo, abaixo, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável, observado que 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, conforme aplicável.

**8.1.2.** O ADMINISTRADOR poderá encerrar a oferta pública de distribuição antes do prazo indicado no item 8.1, mediante a divulgação do anúncio de encerramento e desde que atingido o montante definido em cada emissão.

**8.2.** As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta referente a cada emissão de Cotas, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

**8.2.1.** Caso findo o prazo para subscrição de Cotas de uma emissão do FUNDO, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante a ser definido em cada emissão, o ADMINISTRADOR deverá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo.

**8.3.** O FUNDO, mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, pode promover emissões de novas Cotas para captação de recursos adicionais, não sendo assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência nas eventuais futuras emissões de Cotas.

**8.3.1.** As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do GESTOR, após verificado pelo ADMINISTRADOR a viabilidade operacional do procedimento, a assembleia geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas não darão direito à distribuição de rendimentos e/ou à amortização de principal.

**8.3.2.** O preço de emissão das novas Cotas será determinado na assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo o GESTOR submeter à referida assembleia uma sugestão sobre a forma de definição do preço de emissão das novas Cotas.

**8.3.3.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

**8.4.** 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

**8.5.** As Cotas referentes a cada emissão serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, não havendo a assinatura de compromissos de investimento.

**8.6.** Quando da subscrição e integralização de Cotas do FUNDO, será devida pelos Cotistas ao FUNDO taxa de ingresso, por Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas no respectivo documento da oferta, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária de Cotas do FUNDO, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas do FUNDO na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da oferta das Cotas do FUNDO, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (ii) o montante mínimo de cada nova emissão de Cotas

**8.6.1.** Os recursos captados a título de taxa de ingresso serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária indicados no item 8.6 acima. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de ingresso, tal valor reverterá em benefício do FUNDO.

**8.6.2.** Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem cotas da nova emissão deverão arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto das novas

emissões, conforme despesas constantes do item 8.6 acima, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

**8.7.7.** Não haverá cobrança de taxa de saída.

## **9. NEGOCIAÇÃO**

**9.1.** As Cotas do FUNDO serão admitidas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ou em mercado de bolsa, administrados pela B3.

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

**9.2.** 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.

**9.2.1.** Para efeitos do disposto no item 9.2. deste Anexo Descritivo, não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

## **10. REMUNERAÇÃO**

**10.1.** Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração e gestão, será devida pelo FUNDO uma taxa global correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, calculado conforme item 10.3 abaixo, ou calculada sobre o valor de mercado do FUNDO, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa Global").

**10.1.1.** A segregação da Taxa Global em Taxa de Administração e Taxa de Gestão estará disponível, nos termos da regulamentação aplicável, em forma de sumário no website: <https://www.kinea.com.br/>.

**10.2.** A Taxa Global será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

**10.2.1.** Os tributos incidentes sobre a Taxa Global serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

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

**10.2.3.** A Taxa Global será provisionada diariamente e paga mensalmente ao ADMINISTRADOR, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**10.3.** Considera-se patrimônio líquido do FUNDO a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do FUNDO, acrescido dos valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, e subtraindo-se as exigibilidades do FUNDO.

**10.3.1.** O valor de mercado do FUNDO será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado nesse período, conforme definido na regulamentação aplicável.

**10.4.** Tendo em vista que o FUNDO admite a aplicação nos Fundos Investidos que também cobram taxa de administração, taxa de gestão/performance e/ou taxa de ingresso/saída, a Taxa Global prevista no item 10 contemplará quaisquer taxas de administração e gestão/performance e/ou taxa de ingresso/saída cobradas na realização de tais investimentos pelo FUNDO.

**10.5.** O ADMINISTRADOR e o GESTOR, poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global referente à taxa de administração e da taxa de gestão, conforme o caso, sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa Global.

**10.6.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços (i) de escrituração de Cotas; (ii) de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e (iii) previstos nos termos da regulamentação aplicável, serão suportados pelo ADMINISTRADOR.

**10.7.** Pela prestação de serviços de custódia, o FUNDO pagará ao CUSTODIANTE o equivalente a uma taxa máxima de até 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano do patrimônio líquido do FUNDO, com o mínimo mensal de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigido pelo indexador IPC-FIPE ("Taxa Máxima de Custódia").

## **11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E PROCEDIMENTO DE INSOLVÊNCIA DO FUNDO**

**11.1.** O ADMINISTRADOR deverá verificar se o patrimônio líquido do FUNDO está negativo nos seguintes eventos:

- (i) houver pedido de declaração judicial de insolvência do FUNDO; ou
- (ii) o ADMINISTRADOR tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos Ativos ou Ativos de Liquidez nos quais o FUNDO invista.

**11.2.** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o FUNDO apresentou patrimônio líquido negativo no fechamento do dia, o ADMINISTRADOR deve imediatamente: (a) caso o FUNDO esteja em processo de liquidação, não realizar amortização de Cotas; (b) caso o FUNDO esteja com oferta pública de cotas em

andamento, não aceitar novas subscrições de Cotas; (c) comunicar a existência de patrimônio líquido negativo ao GESTOR; e (d) proceder à divulgação de fato relevante, nos termos da regulamentação vigente.

**11.3.** Adicionalmente, caso o ADMINISTRADOR verifique que o FUNDO apresentou patrimônio líquido negativo, o ADMINISTRADOR deve, em até 20 (vinte) dias:

- (i) elaborar um plano de resolução de patrimônio líquido negativo em conjunto com o GESTOR (“Plano de Resolução”), do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo que, a critério do ADMINISTRADOR e do GESTOR, pode contemplar as possibilidades previstas no item 11.7 abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pelo FUNDO, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo.
- (ii) convocar assembleia especial de Cotistas do FUNDO para deliberar acerca do Plano de Resolução (“Assembleia de Resolução”). A referida convocação deverá ser realizada em até 02 (dois) dias úteis após a conclusão do Plano de Resolução, que deverá ser encaminhado conjuntamente com a convocação.

**11.4.** Caso, após a adoção das medidas previstas no item 11.2., o ADMINISTRADOR e o GESTOR avaliem, em conjunto e de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não represente risco à solvência do FUNDO, a adoção das medidas referidas no item 11.3. se torna facultativa.

**11.5.** Caso o patrimônio líquido do FUNDO deixe de estar negativo anteriormente à convocação da Assembleia de Resolução, o GESTOR e o ADMINISTRADOR ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo o ADMINISTRADOR divulgar novo fato relevante, no qual deverá constar o patrimônio líquido atualizado do FUNDO e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, conforme venham a ser informadas pelo GESTOR ao ADMINISTRADOR.

**11.6.** Caso o patrimônio líquido do FUNDO deixe de estar negativo posteriormente à convocação da Assembleia de Resolução e anteriormente à sua realização, a referida Assembleia deve ser realizada para que o GESTOR apresente aos Cotistas o patrimônio líquido atualizado do FUNDO e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo (“Assembleia de Esclarecimento”), não se aplicando o disposto no item 11.7. abaixo.

**11.7.** Em caso de não aprovação do Plano de Resolução na Assembleia de Resolução, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (i) cobrir o patrimônio líquido negativo do FUNDO mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações do FUNDO, hipótese na qual seria permitida a subscrição de novas Cotas;
- (ii) cindir, fundir ou incorporar o FUNDO a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR;
- (iii) liquidar o FUNDO, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (iv) determinar que o ADMINISTRADOR apresente pedido de declaração judicial de insolvência do FUNDO.

**11.8.** O GESTOR deve comparecer à Assembleia de Resolução ou Assembleia de Esclarecimento, conforme o caso, na qualidade de responsável pela gestão da carteira do FUNDO. No entanto, a ausência do GESTOR não impõe ao ADMINISTRADOR qualquer óbice quanto à realização das referidas Assembleias.

**11.9.** Na Assembleia de Resolução, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**11.10.** Caso a Assembleia de Resolução não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade no item 11.7, o ADMINISTRADOR deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência do FUNDO.

**11.11.** A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência do FUNDO, quando identificar situação na qual o patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

**11.12.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do FUNDO, o ADMINISTRADOR deve divulgar Fato Relevante, nos termos da regulamentação vigente e deste Regulamento.

**11.13.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência do FUNDO, o ADMINISTRADOR deve adotar as seguintes medidas:

- (i) divulgar Fato Relevante; e
- (ii) efetuar o cancelamento de registro no FUNDO na CVM.

**11.13.1.** A CVM pode efetuar o cancelamento do registro do FUNDO caso o ADMINISTRADOR não adote a medida disposta no inciso (ii) acima de modo tempestivo, informando tal cancelamento por meio de ofício encaminhado ao ADMINISTRADOR e de comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

**11.13.2.** O cancelamento do registro do FUNDO não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

**11.14.** O ADMINISTRADOR, o GESTOR e os demais prestadores de serviços do FUNDO não são responsáveis por quaisquer obrigações legais e contratuais assumidas pelo FUNDO, incluindo, mas não se limitando, às despesas atribuíveis à classe de cotas com patrimônio líquido negativo ou insolvente, exceção feita às situações expressamente previstas na legislação vigente.

**11.14.1.** A renúncia ou a continuidade no exercício de suas funções pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR no FUNDO com patrimônio líquido negativo não poderá ser interpretada, em nenhuma hipótese, como assunção de responsabilidade pelas obrigações ou dívidas contraídas ao FUNDO.

## **12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

**11.1.** O ADMINISTRADOR distribuirá, conforme orientações do GESTOR, aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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.

**12.1.1.** A distribuição de rendimentos prevista no item 12.1. deste Anexo Descritivo, será realizada mensalmente, sempre no 9º (nono) Dia Útil subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da B3.

**12.1.2.** Farão jus aos valores de que trata os itens 12.1. acima, os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, observado o disposto no subitem 8.3.1 acima.

**12.2.** Nos casos previstos no subitem 6.3.1. acima, o saldo de caixa referido no item 6.3., poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o GESTOR deverá informar ao ADMINISTRADOR a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**12.2.1.** Os valores previstos no item 12.2. deste Anexo Descritivo, poderão ser distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos nos termos do item 12.2. deste Anexo Descritivo, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

**12.2.2.** Farão jus aos valores de que trata o item 12.2. acima os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO.

**12.3.** O ADMINISTRADOR utilizará as disponibilidades do FUNDO para atender às suas exigibilidades, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos do FUNDO na forma da regulamentação aplicável, e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista neste item 12.

**12.4.** Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições.

**12.5.** Os pagamentos de que trata este item serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão, todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

### **13. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**13.1.** O ADMINISTRADOR prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o FUNDO aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida (“INFORMAÇÕES DO FUNDO”).

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

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

**13.3.** O ADMINISTRADOR, simultaneamente à divulgação das INFORMAÇÕES DO FUNDO referida no item 12.1. deste Anexo Descritivo, enviará as INFORMAÇÕES DO 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.

**13.4.** As INFORMAÇÕES DO FUNDO poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**13.5.** Cumpre ao ADMINISTRADOR zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao FUNDO.

**13.5.1.** Considera-se relevante, para os efeitos do item 13.5. deste Anexo Descritivo, qualquer deliberação da assembleia geral de Cotistas, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, 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.

### **14. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**14.1.** O ADMINISTRADOR convocará os Cotistas, com antecedência mínima estabelecida na regulamentação aplicável, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do FUNDO. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou por correio eletrônico e dispensa a observância dos prazos acima indicados.

**14.2.** A convocação da assembleia geral de Cotistas, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral de Cotistas, 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 de Cotistas.

**14.2.1.** 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 assembleias gerais de Cotistas.

**14.2.2.** A assembleia geral de Cotistas também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos Cotistas, observados os demais requisitos estabelecidos neste Regulamento. Para fins deste dispositivo, a convocação de assembleia geral de Cotistas solicitada pelos Cotistas será realizada observando-se o prazo mínimo de 30 (trinta) dias a partir do momento em que o ADMINISTRADOR dispuser de todas as informações necessárias para a devida convocação da respectiva assembleia, inclusive aqueles descritos no subitem 14.2.5 abaixo. Adicionalmente, a presidência da Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese deste dispositivo, será assegurada ao GESTOR ou seus representantes.

**14.2.3.** 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 de Cotistas, 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 de Cotistas, 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.

**14.2.4.** Quando a assembleia geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirá a declaração fornecida nos termos do subitem 14.7.1. deste Anexo Descritivo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

**14.2.5.** Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 12.2.2. deste Anexo Descritivo, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos “i” a “iii” do subitem 14.2.1. deste Anexo Descritivo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 14.2.3. deste Anexo Descritivo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- d) escolha do substituto do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;

- e) emissão de novas Cotas;
- f) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- g) dissolução e liquidação do FUNDO quando não prevista e disciplinada neste 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 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 Global;
- l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses estabelecida na regulamentação aplicável;
- m) alteração do prazo de duração do FUNDO;
- n) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e
- o) o pedido de declaração judicial de insolvência do FUNDO.

**14.3.1.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução da Taxa Global, taxa de custódia ou de performance.

**14.3.1.1.** As alterações referidas no subitem 14.3.1. (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**14.3.1.2.** A alteração referida no subitem 14.3.1. (iii) acima deve ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

**14.4.** 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 item 14.5. deste Anexo Descritivo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 14.3. deste Anexo Descritivo, 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. A assembleia geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de um único Cotista, de modo que apenas considerar-se-á não instalada a assembleia geral de Cotistas na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

**14.4.1.** Os percentuais de que trata o item 14.4. deste Anexo Descritivo, 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.

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

**14.4.3.** Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas 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 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:

- 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.

**14.4.3.1.** Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “a” a “f”;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do FUNDO; ou
- III. todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo.

**14.4.4.** Os Cotistas poderão enviar seu voto escrito no formato informado pelo Administrador, em substituição a sua participação na assembleia geral de Cotistas, 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 escrito, observados os quóruns previstos no item 13.4. deste Anexo Descritivo.

**14.4.5.** Os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO; (ii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR ou dos demais prestadores de serviço do FUNDO e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do FUNDO; ou (iii) alteração da Taxa Global.

**14.5.** 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 no formato informado pelo ADMINISTRADOR; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 14.4. deste Anexo Descritivo e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

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

**14.7.** A assembleia geral poderá eleger até 3 (três) representantes de Cotistas, com o 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 a serem adquiridos pelo FUNDO na forma permitida no subitem 6.2.7 acima e demais investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**14.7.1.** 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.

**14.7.2.** A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 14.7. deste Anexo Descritivo, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele incorrido no exercício de suas atividades será definida pela mesma assembleia geral de Cotistas que o elegeu ou elegeram.

**14.7.3.** A eleição do representante 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.

**14.7.4.** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

## **15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO**

**15.1.** O GESTOR exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos, aos Ativos de Liquidez e aos demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do FUNDO, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

**15.2.** Caso o GESTOR, verifique potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos e aos Ativos de Liquidez objeto da Política de Investimento pelo FUNDO.

**15.3.** O GESTOR exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do FUNDO, sendo que o GESTOR tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do FUNDO sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**15.4. 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 E PODE SER ENCONTRADA NO SITE WWW.KINEA.COM.BR.**

## **16. TRIBUTAÇÃO**

**16.1.** 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 detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO emitidas. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, 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)** as respectivas Cotas não deem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; **(iii)** nenhum conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, venham a ser titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iv)** o FUNDO receba investimento de Cotistas que correspondam à quantidade mínima de investidores exigida nos termos da legislação e regulamentação em vigor para que os Cotistas sejam elegíveis ao referido benefício; e **(v)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Para todos os fins e efeitos de direito, eventuais alterações na legislação tributária implicará na mudança dos critérios e eventuais parâmetros para fins de tributação do FUNDO, inclusive aqueles relativos a isenções.

**16.2.** Os Cotistas declaram-se cientes e concordam que a B3 poderá disponibilizar ao ADMINISTRADOR as informações relativas ao custo de aquisição de Cotas para fins de cálculo de eventuais tributos que incidam em razão do investimento nas Cotas de emissão do FUNDO.

**16.3.** Caso o Cotista ou o grupo de Cotistas que venha a atingir os limites previstos no item 16.1. acima deverão notificar o Administrador a respeito de sua condição, assim que tomar conhecimento de seu enquadramento nas hipóteses ali previstas.

## **17. LIQUIDAÇÃO**

**17.1.** O FUNDO será liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**17.2.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor:

- a) desinvestimento com relação a todos os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO;
- b) renúncia e não substituição do GESTOR ou do CUSTODIANTE em até 180 (cento e oitenta) dias da respectiva ocorrência;
- c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR; ou
- d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO.

**17.2.** A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez 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) alienação da totalidade dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, e (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO e demais Ativos e Ativos de Liquidez do FUNDO.

**17.3.** 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 e/ou em Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, observado, se for o caso, o quanto disposto neste Regulamento.

**17.3.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO, deduzido das despesas e demais exigibilidades do FUNDO, pelo número de Cotas emitidas pelo FUNDO.

**17.4.** Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 17.2. deste Anexo Descritivo, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e dos Ativos de Liquidez 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 subitem 17.3.1. deste Anexo Descritivo, sendo certo que a entrega dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do FUNDO aos Cotistas deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

**17.4.1.** A assembleia geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

**17.4.2.** Na hipótese da assembleia geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos e dos Ativos de Liquidez a título de resgate das Cotas, os Ativos e os Ativos de Liquidez 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

emitidas. 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.

**17.4.3.** O ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro. Caso a eleição não ocorra no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação, o ADMINISTRADOR poderá promover a consignação dos ativos, na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**17.4.4.** 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 e/ou dos Ativos de Liquidez. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**17.5.** 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.

**17.5.1.** 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.

**17.6.** 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 de Cotistas 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. deste Anexo Descritivo, acompanhada do relatório do AUDITOR.

**ANEXO II AO REGULAMENTO DO KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ: 16.706.958/0001-32**

**FATORES DE RISCO**

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

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

Os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o ADMINISTRADOR e o GESTOR mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao FUNDO, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do ADMINISTRADOR ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

**(A) RISCO TRIBUTÁRIO** – A LEI N.º 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DEVEM DISTRIBUIR, 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 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 SUJEITAM-SE À INCIDÊNCIA DO IR RETIDO NA FONTE, 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, OBSERVADAS AS NORMAS APLICÁVEIS ÀS PESSOAS JURÍDICAS, 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 N.º 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, 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 N.º 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, ALTERADA PELA LEI N.º 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.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, 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.

**(B) 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.

**(C) 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 PREÇOS OU POR ÍNDICE DE REMUNERAÇÃO BÁSICA DOS DEPÓSITOS EM CADERNETA DE POUPANÇA LIVRE (PESSOA FÍSICA), QUE ATUALMENTE É A TAXA REFERENCIAL – TR, 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 ESTABELECIDO NESTE 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.

**(D) 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.

**(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 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, CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ. ADICIONALMENTE, A VARIAÇÃO NEGATIVA DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ PODERÁ IMPACTAR O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO FICAR NEGATIVO, OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO. ALÉM DISSO, ESTE 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.

**(F) RISCOS DO 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. NO ENTANTO, AS COTAS TERÃO COMO RENTABILIDADE ALVO A VARIAÇÃO DE PERCENTUAL DA TAXA DI. 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 DO FUNDO. A CONTRATAÇÃO DE OPERAÇÕES COM DERIVATIVOS PODERÁ RESULTAR EM PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

**(G) 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.

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

ADICIONALMENTE, CONFORME PREVISTO NO SUBITEM 4.9.1. ACIMA, O FUNDO PODERÁ APLICAR ATÉ 10% (DEZ POR CENTO) DO SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO POR EMISSOR, COMPREENDENDO-SE COMO EMISSOR, NO CASO DE INVESTIMENTOS EM CRI ELEGÍVEIS, O PATRIMÔNIO SEPARADO EM QUESTÃO, NÃO SE APLICANDO NESTA HIPÓTESE OS LIMITES DE CONCENTRAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVOS

FINANCEIROS, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO SEXTO DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 472. SENDO ASSIM, A CONCENTRAÇÃO POR PATRIMÔNIO SEPARADO ESTÁ LIMITADA AO PERCENTUAL ACIMA; TODAVIA, A CONCENTRAÇÃO POR DEVEDOR PODERÁ SER SUPERIOR ÀQUELA DETERMINADA NO SUBITEM 4.9.1. DESTE REGULAMENTO.

ADICIONALMENTE AOS CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO ACIMA PREVISTOS, NOS TERMOS DO SUBITEM 4.9.2 DESTE REGULAMENTO, O FUNDO PODERÁ DETER ATÉ 20% (VINTE POR CENTO) DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DE EMPRESAS LIGADAS AO ADMINISTRADOR OU AO GESTOR.

**(J) 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 DO FUNDO PODERÃO SOFRER OSCILAÇÕES NEGATIVAS DE PREÇO, O QUE PODE IMPACTAR NEGATIVAMENTE NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS PELO INVESTIDOR QUE OPTAR PELO DESINVESTIMENTO.

**(K) RISCO DE CRÉDITO** – OS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AO INADIMPLEMENTO DOS DEVEDORES E COBRIGADOS, 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.

**(L) RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI** - O INVESTIMENTO EM CRI INCLUI UMA SÉRIE DE RISCOS, DENTRE ESTES, O RISCO DE INADIMPLEMENTO E CONSEQUENTE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS OUTORGADAS À RESPECTIVA OPERAÇÃO E OS RISCOS INERENTES À EVENTUAL EXISTÊNCIA DE BENS IMÓVEIS NA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA FUNDO, PODENDO, NESTA HIPÓTESE, A RENTABILIDADE ALVO DO FUNDO SER AFETADA.

EM UM EVENTUAL PROCESSO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS DOS CRI, PODERÁ HAVER A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO DE CONSULTORES, DENTRE OUTROS CUSTOS, QUE DEVERÃO SER SUPOSTOS PELO FUNDO, NA QUALIDADE DE INVESTIDOR DOS CRI. ADICIONALMENTE, A GARANTIA OUTORGADA EM FAVOR DOS CRI PODE NÃO TER VALOR SUFICIENTE PARA SUPOSTAR AS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS ATRELADAS A TAL CRI.

DESTA FORMA, UMA SÉRIE DE EVENTOS RELACIONADOS À EXECUÇÃO DE GARANTIAS DOS CRI PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS E A RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO NO FUNDO.

**(M) RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO** - SEM PREJUÍZO DO QUANTO ESTABELECIDO NESTE 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 SEGUINTE 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 DO FUNDO.

**(N) RISCO DE O FUNDO NÃO ENTRAR EM FUNCIONAMENTO** – EXCLUSIVAMENTE NO ÂMBITO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO, EXISTE A POSSIBILIDADE DE O FUNDO VIR A NÃO OBTER O REGISTRO DE FUNCIONAMENTO, CASO NÃO SEJA SUBSCRITO O MONTANTE DE COTAS EQUIVALENTE AO PATRIMÔNIO INICIAL PREVISTO NO ITEM 8.2 ABAIXO.

ASSIM, CASO O PATRIMÔNIO INICIAL NÃO SEJA ATINGIDO, O ADMINISTRADOR IRÁ DEVOLVER, AOS SUBSCRITORES QUE TIVEREM INTEGRALIZADO SUAS COTAS, OS RECURSOS FINANCEIROS DECORRENTES DAS RESPECTIVAS INTEGRALIZAÇÕES E OS EVENTUAIS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES EM ATIVOS OU EM ATIVOS DE LIQUIDEZ REALIZADAS NO PERÍODO, DEDUZIDOS OS TRIBUTOS INCIDENTES, E AS DEMAIS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO, E O FUNDO SERÁ LIQUIDADO.

**(O) RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DE OFERTAS 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.

EMBORA AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DOS PROSPECTOS DE OFERTA DAS COTAS, CONFORME APLICÁVEL, TENHAM OU VENHAM A SER OBTIDAS (CONFORME O CASO) 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 NOS PROSPECTOS, CONFORME APLICÁVEL.

**(P) 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

SUPOSTOS 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 APOSTEM 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 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, 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.

**(Q) 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.

**(R) 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 PARA SUA INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E NA VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODE ENSEJAR, DENTRE OUTROS PREJUÍZOS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

**(S) 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 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.

**(T) RISCO DE POTENCIAL 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 N.º 472. NÃO OBSTANTE, QUANDO DA FORMALIZAÇÃO DE SUA ADESAO AO REGULAMENTO, OS COTISTAS MANIFESTAM SUA CIÊNCIA QUANTO À CONTRATAÇÃO, ANTES DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, DAS SEGUINTE ENTIDADES PERTENCENTES AO MESMO CONGLOMERADO FINANCEIRO DO ADMINISTRADOR: (I) O GESTOR, PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO DO FUNDO; E (II) O COORDENADOR LÍDER E INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, 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 ACARREAR PERDAS PATRIMONIAIS AO FUNDO E AOS COTISTAS.

**(U) 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 DE CADA EMISSÃO DO FUNDO, CONFORME O CASO.

**(W) 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 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 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.

**(X) 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 DE COTISTAS 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.

**(Y) RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH** - 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 CRI, LCI E LH. ALTERAÇÕES FUTURAS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA PODERÃO EVENTUALMENTE REDUZIR A RENTABILIDADE DOS CRI, DAS LCI E DAS LH PARA OS SEUS DETENTORES. POR FORÇA DA LEI N.º 12.024, DE 27 DE AGOSTO DE 2009, OS RENDIMENTOS ADVINDOS DOS CRI, DAS LCI E DAS LH 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 E AS LH, OU AINDA A CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS APLICÁVEIS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH, PODERÃO AFETAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO.

**(Z) RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS** - OS CRI PODERÃO VIR A SER NEGOCIADOS COM BASE EM REGISTRO PROVISÓRIO CONCEDIDO PELA CVM. CASO DETERMINADO REGISTRO DEFINITIVO NÃO VENHA A SER CONCEDIDO PELA CVM, A EMISSORA DE TAIS CRI DEVERÁ RESGATÁ-LOS ANTECIPADAMENTE. CASO A EMISSORA JÁ TENHA UTILIZADO OS VALORES DECORRENTES DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI, ELA PODERÁ NÃO TER DISPONIBILIDADE IMEDIATA DE RECURSOS PARA RESGATAR ANTECIPADAMENTE OS CRI.

A MEDIDA PROVISÓRIA N.º 2.158-35, DE 24 DE AGOSTO DE 2001, EM SEU ARTIGO 76, ESTABELECE QUE “AS NORMAS QUE ESTABELEÇAM A AFETAÇÃO OU A SEPARAÇÃO, A QUALQUER TÍTULO, DE PATRIMÔNIO DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA NÃO PRODUZEM EFEITOS EM RELAÇÃO AOS DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL, PREVIDENCIÁRIA OU TRABALHISTA, EM ESPECIAL QUANTO ÀS GARANTIAS E AOS PRIVILÉGIOS QUE LHES SÃO ATRIBUÍDOS”. EM SEU PARÁGRAFO ÚNICO PREVÊ, AINDA, QUE “DESTA FORMA PERMANECEM RESPONDENDO PELOS DÉBITOS ALI REFERIDOS A TOTALIDADE DOS BENS E DAS RENDAS DO SUJEITO PASSIVO, SEU ESPÓLIO OU SUA MASSA FALIDA, INCLUSIVE OS QUE TENHAM SIDO OBJETO DE SEPARAÇÃO OU AFETAÇÃO”.

APESAR DE AS COMPANHIAS SECURITIZADORAS EMISSORA DOS CRI NORMALMENTE INSTITUÍREM REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE SERVEM DE LASTRO À EMISSÃO DOS CRI E DEMAIS ATIVOS INTEGRANTES DOS RESPECTIVOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS POR MEIO DE TERMOS DE SECURITIZAÇÃO, CASO PREVALEÇA O ENTENDIMENTO PREVISTO NO DISPOSITIVO ACIMA CITADO, OS CRÉDORES DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL, PREVIDENCIÁRIA OU TRABALHISTA DA COMPANHIA SECURITIZADORA PODERÃO CONCORRER COM OS TITULARES DOS CRI NO RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI EM CASO DE FALÊNCIA.

PORTANTO, CASO A SECURITIZADORA NÃO HONRE SUAS OBRIGAÇÕES FISCAIS, PREVIDENCIÁRIAS OU TRABALHISTAS, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE SERVEM DE LASTRO À EMISSÃO DOS CRI E DEMAIS ATIVOS INTEGRANTES DOS RESPECTIVOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS PODERÃO VIR A SER ACESSADOS PARA A LIQUIDAÇÃO DE TAIS PASSIVOS, AFETANDO A CAPACIDADE DA SECURITIZADORA DE HONRAR SUAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DOS CRI.

**(AA) 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 DO FUNDO, NÃO SENDO DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR OU PELO CUSTODIANTE, TODAVIA, QUALQUER MULTA OU PENALIDADE, A QUALQUER TÍTULO, EM DECORRÊNCIA DESSE FATOS.

**(BB) 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, OBSERVADO O PRAZO DE 2 (DOIS) ANOS PARA ENQUADRAMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS ESTABELECIDO NO ITEM 4.4 DESTE REGULAMENTO, 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 ELEGÍVEIS 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 NA AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ANTECIPADA DAS COTAS, A CRITÉRIO DO GESTOR.

**(CC) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE OPERAÇÕES DE MERCADO EQUIVALENTES PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DO ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO** - NOS TERMOS DESTE 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.

**(DD) 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

**(EE) RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO N.º 2.921** - O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ VINCULADOS NA FORMA DA RESOLUÇÃO N.º 2.921. O RECEBIMENTO PELO FUNDO DOS RECURSOS DEVIDOS PELOS DEVEDORES DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ VINCULADOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO N.º 2.921 ESTARÁ CONDICIONADO AO PAGAMENTO PELOS DEVEDORES/COBRIGADOS DAS OPERAÇÕES ATIVAS VINCULADAS. NESTE CASO, PORTANTO, O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, CORRERÃO O RISCO DOS DEVEDORES/COBRIGADOS 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.

**(FF)** RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR - NO ÂMBITO DA PRIMEIRA EMISSÃO DAS 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.

**(GG)** DEMAIS RISCOS – O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O DESEMPENHO FUTURO DO FUNDO SEJA CONSISTENTE COM ESSAS PERSPECTIVAS. OS EVENTOS FUTUROS PODERÃO DIFERIR SENSIVELMENTE DAS TENDÊNCIAS AQUI INDICADAS.

**ANEXO II**

---

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE APROVOU A 12ª EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE  
LIMITADA** CNPJ nº 16.706.958/0001-32

**TERMO DE APURAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, CEP 04538-132, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme ato declaratório nº 2.528, de 29 de julho de 1993, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na qualidade de instituição administradora do **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.706.958/0001-32 (respectivamente, “Administrador” e “Fundo”), em conformidade com regulamento do Fundo (“Regulamento”), por meio deste instrumento, apura o resultado dos votos proferidos e das procurações encaminhadas pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“Assembleia”), convocada conforme edital de convocação enviado pelo Administrador aos Cotistas do Fundo em 16 de julho de 2025 (“Edital de Convocação”).

O Administrador, por meio do Edital de Convocação, convidou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria, até às 17:00 horas do dia 07 de agosto de 2025:

1. aprovação da 12ª emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas”), a ser realizada no Brasil, destinada a investidores em geral, as quais serão distribuídas, após a obtenção de registro perante a CVM pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, VII, c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), observada a possibilidade de participação de outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante assinatura de termo de adesão, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“Participantes Especiais”, em conjunto com Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), com as características abaixo, com a consequente autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da presente ordem do dia, e submeter a Oferta à aprovação da CVM.

As Novas Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, nos quais ficarão bloqueadas para negociação até (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do anúncio de encerramento; e (ii) a conclusão do trâmite

operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.

- 1.1. a emissão, no âmbito da Oferta, de até 24.555.544 (vinte e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e quatro) Novas Cotas (observada a possibilidade de exercício do Lote Adicional, abaixo definido), em até 2 (duas) séries, (respectivamente, a "1ª Série" e a "2ª Série"), sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, bem como o cancelamento do saldo de Novas Cotas não colocado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, caso ocorra a distribuição parcial de, pelo menos, até 98.222 (noventa e oito mil, duzentos e vinte e dois) Novas Cotas;
- 1.2. a possibilidade de a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 6.138.886 (seis milhões, cento e trinta e oito mil, oitocentos e oitenta e seis) Novas Cotas ("Lote Adicional");
- 1.3. o valor de emissão das Novas Cotas, conforme sugestão da **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor"), nos termos do subitem 8.3.2 do Regulamento, será de R\$ 101,81 (cento e um reais e oitenta e um centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de junho de 2025 ("Valor da Nova Cota"), que poderá ser corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil do mês imediatamente anterior à data de divulgação do aviso ao mercado ou anúncio de início da Oferta (conforme aplicável e definido nos documentos da Oferta). Adicionalmente, as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, (i) na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e na data de liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Nova Cota; e (ii) no âmbito da 2ª Série, em cada liquidação diária, na mesma data de sua subscrição, pelo valor a ser atualizado da seguinte forma ("Valor Atualizado da Nova Cota"): na data da 1ª (primeira) integralização de Novas Cotas, no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, 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;
- 1.4. observado o disposto no item 8.6 e nos subitens 8.6.1. e 8.6.2 do Regulamento do Fundo, o Valor Atualizado da Nova Cota será acrescido de uma taxa de distribuição primária equivalente ao percentual fixo de a ser determinado, considerando a sugestão do Gestor, limitado ao percentual máximo de 2,00% (dois inteiros por cento), incidente sobre o Valor Atualizado da Nova Cota. Os investidores que integralizarem Novas Cotas no âmbito da Oferta arcarão com os custos relativos à Oferta por meio do pagamento da taxa de distribuição primária, sem qualquer custo adicional aos cotistas que já tenham integralizado cotas do Fundo em emissões anteriores;

- 1.5. será assegurado aos atuais cotistas do Fundo que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do aviso ao mercado ou anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil (ou data posterior) da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo: (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do escriturador ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta;
- 1.6. o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência é de até 0,3209467073754 e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e
- 1.7. Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma da oferta.

Foram recebidas respostas de Cotistas representando, aproximadamente, 1,61% (um vírgula sessenta e um por cento) das cotas de emissão do Fundo, sendo que a matéria colocada em deliberação, conforme descrito acima, foi aprovada pela maioria dos votos recebidos, contando-se um voto por cota, conforme abaixo:

<b>MATÉRIA</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>CONTRA</b>	<b>ABSTENÇÃO</b>	<b>RESULTADO</b>
<b>1.</b>	<b>76,57%</b>	<b>11,58%</b>	<b>11,85%</b>	<b>Aprovada</b>

Diante do exposto, foi **APROVADO**, sem qualquer ressalva ou restrição, pelos Cotistas, o item posto para deliberação.

O Administrador informa que as manifestações de voto relativas à presente Assembleia estão arquivadas em sua sede.

Os termos constantes deste termo de apuração iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Regulamento e/ou no Edital de Convocação.

São Paulo, 07 de agosto de 2025.

---

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

Administrador

**KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

CNPJ nº 16.706.958/0001-32

**TERMO DE RETIFICAÇÃO E RARRATIFICAÇÃO DA APURAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
DE COTISTAS**

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, CEP 04538-132, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme ato declaratório nº 2.528, de 29 de julho de 1993, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na qualidade de instituição administradora do **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.706.958/0001-32 (respectivamente, “Administrador” e “Fundo”), em conformidade com regulamento do Fundo (“Regulamento”), por meio deste instrumento, RETIFICAR e RATIFICAR apuração do resultado dos votos proferidos e das procurações encaminhadas pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“Assembleia”), convocada conforme edital de convocação enviado pelo Administrador aos Cotistas do Fundo em 16 de julho de 2025 (“Edital de Convocação”), e divulgado em 07 de agosto de 2025 (“Termo de Apuração Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas”).

O Administrador, por meio do Edital de Convocação, convidou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria, até às 17:00 horas do dia 07 de agosto de 2025:

1. aprovação da 12ª emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas”), a ser realizada no Brasil, destinada a investidores em geral, as quais serão distribuídas, após a obtenção de registro perante a CVM pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, VII, c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), observada a possibilidade de participação de outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante assinatura de termo de adesão, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“Participantes Especiais”, em conjunto com Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), com as características abaixo, com a consequente autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da presente ordem do dia, e submeter a Oferta à aprovação da CVM.

As Novas Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, nos quais ficarão bloqueadas para negociação até (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do anúncio de encerramento; e (ii) a conclusão do trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.

- 1.1. a emissão, no âmbito da Oferta, de até 24.555.544 (vinte e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e quatro) Novas Cotas (observada a possibilidade de exercício do Lote Adicional, abaixo definido), em até 2 (duas) séries, (respectivamente, a "1ª Série" e a "2ª Série"), sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, bem como o cancelamento do saldo de Novas Cotas não colocado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, caso ocorra a distribuição parcial de, pelo menos, até 98.222 (noventa e oito mil, duzentos e vinte e dois) Novas Cotas;
- 1.2. a possibilidade de a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 6.138.886 (seis milhões, cento e trinta e oito mil, oitocentos e oitenta e seis) Novas Cotas ("Lote Adicional");
- 1.3. o valor de emissão das Novas Cotas, conforme sugestão da **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor"), nos termos do subitem 8.3.2 do Regulamento, será de R\$ 101,81 (cento e um reais e oitenta e um centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de junho de 2025 ("Valor da Nova Cota"), que poderá ser corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil do mês imediatamente anterior à data de divulgação do aviso ao mercado ou anúncio de início da Oferta (conforme aplicável e definido nos documentos da Oferta). Adicionalmente, as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, (i) na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e na data de liquidação da 1ª Série, pelo Valor da Nova Cota; e (ii) no âmbito da 2ª Série, em cada liquidação diária, na mesma data de sua subscrição, pelo valor a ser atualizado da seguinte forma ("Valor Atualizado da Nova Cota"): na data da 1ª (primeira) integralização de Novas Cotas, no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, 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;
- 1.4. observado o disposto no item 8.6 e nos subitens 8.6.1. e 8.6.2 do Regulamento do Fundo, o Valor Atualizado da Nova Cota será acrescido de uma taxa de distribuição primária equivalente ao percentual fixo de a ser determinado, considerando a sugestão do Gestor, limitado ao percentual máximo de 2,00%

(dois inteiros por cento), incidente sobre o Valor Atualizado da Nova Cota. Os investidores que integralizarem Novas Cotas no âmbito da Oferta arcarão com os custos relativos à Oferta por meio do pagamento da taxa de distribuição primária, sem qualquer custo adicional aos cotistas que já tenham integralizado cotas do Fundo em emissões anteriores;

- 1.5. será assegurado aos atuais cotistas do Fundo que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do aviso ao mercado ou anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil (ou data posterior) da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo: (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do escriturador ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta;
- 1.6. o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência é de até 0,3209467073754 e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e
- 1.7. Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas

poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma da oferta.

Foram recebidas respostas de Cotistas representando, aproximadamente, 5,60% (cinco vírgula sessenta por cento) das cotas de emissão do Fundo, sendo que a matéria colocada em deliberação, conforme descrito acima, foi aprovada pela maioria dos votos recebidos, contando-se um voto por cota, conforme abaixo:

<b>MATÉRIA</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>CONTRA</b>	<b>ABSTENÇÃO</b>	<b>RESULTADO</b>
<b>1.</b>	<b>93,26%</b>	<b>3.33%</b>	<b>3,41%</b>	<b>Aprovada</b>

Diante do exposto, foi **APROVADO**, sem qualquer ressalva ou restrição, pelos Cotistas, o item posto para deliberação.

O Administrador informa que as manifestações de voto relativas à presente Assembleia estão arquivadas em sua sede.

Os termos constantes deste termo de apuração iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Regulamento e/ou no Edital de Convocação.

São Paulo, 08 de agosto de 2025.

---

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

Administrador

**ANEXO III**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Kinea

## **ESTUDO DE VIABILIDADE**

### **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS**

**Setembro, 2025**

**ÍNDICE**

<b>OBJETIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA 12ª EMISSÃO .....</b>	<b>4</b>
DENOMINAÇÃO .....	4
VOLUME DA OFERTA.....	4
FORMA DE CONSTITUIÇÃO .....	4
PRAZO DE DURAÇÃO.....	4
RENTABILIDADE ALVO .....	4
TAXA GLOBAL.....	4
TAXA DE SAÍDA .....	4
TAXA DE PERFORMANCE.....	4
PÚBLICO-ALVO.....	4
VALOR UNITÁRIO DAS COTAS .....	4
1,80% SOBRE O VALOR DA NOVA COTA (“TAXA DE DISTRIBUIÇÃO”).....	5
COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DAS COTAS .....	5
ADMINISTRADOR.....	5
GESTOR.....	5
CUSTODIANTE.....	5
AUDITOR INDEPENDENTE .....	5
FORMADOR DE MERCADO .....	5
<b>PREMISSAS DO ESTUDO .....</b>	<b>6</b>
METODOLOGIA.....	6
DATA BASE .....	6
CENÁRIO ECONÔMICO .....	6
POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO .....	6
EXPECTATIVA DE RETORNO DOS ATIVOS.....	7
DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS.....	7
HORIZONTE DE INVESTIMENTO.....	7
CUSTOS DA OFERTA .....	7
DESPESAS RECORRENTES DO VEÍCULO .....	8
PREMISSAS FINANCEIRAS ADICIONAIS.....	8
<b>RESULTADO DO ESTUDO DE VIABILIDADE.....</b>	<b>ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.</b>
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>15</b>

**OBJETIVO**

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade" ou simplesmente "Estudo") foi elaborado pela **Kinea Investimentos Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor" ou "Kinea") com o objetivo de analisar a viabilidade da 12ª (décima segunda) emissão de cotas do **Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 16.706.958/0001-32 ("12ª Emissão", "Novas Cotas" e "Fundo", respectivamente), veículo de investimento cujo objetivo é investir em empreendimentos imobiliários, na forma prevista na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), preponderantemente, assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), conforme detalhado na documentação da oferta das Novas Cotas ("Oferta") e no Regulamento, abaixo definido.

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos e dados econômicos hipotéticos delineados para o Fundo, bem como premissas baseadas em eventos macroeconômicos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época do Estudo. Assim sendo, esse Estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Kinea não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA 12ª EMISSÃO****Denominação**

Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

**Volume da Oferta**

Até R\$ 2.497.544.380,24 (dois bilhões, quatrocentos e noventa e sete milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos), não considerando as Cotas Adicionais e a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definidos), com a possibilidade de um acréscimo de até R\$ 624.386.095,06 (seiscentos e vinte e quatro milhões, trezentos e oitenta e seis mil, noventa e cinco reais e seis centavos), através do exercício do mecanismo de cotas adicionais (“Cotas Adicionais”), conforme detalhados na documentação da Oferta. Para o cálculo do volume da Oferta, foi considerada o valor da cota unitária de R\$ 101,72 (cento e um reais e setenta e dois centavos), correspondente ao valor base de emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição. Adicionalmente, será admitida a colocação parcial das Novas Cotas, observado o volume mínimo de R\$ 9.990.159,62 (nove milhões, novecentos e noventa mil, cento e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos).

**Forma de Constituição**

Condomínio Fechado. Não é permitido o resgate de cotas.

**Prazo de Duração**

Indeterminado.

**Rentabilidade Alvo**

O Fundo visa proporcionar a seus cotistas uma rentabilidade alvo equivalente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

**Taxa Global**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração e gestão, será devida pelo Fundo uma taxa global correspondente a 1,08% (um por cento e oito centésimos) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, calculado conforme o Regulamento do Fundo, ou calculada sobre o valor de mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“Taxa Global”).

**Taxa de Saída**

Não há.

**Taxa de Performance**

Não há.

**Público-alvo**

Investidores em geral, conforme detalhado na documentação da Oferta.

**Valor Unitário das Cotas**

R\$ 101,72 (cento e um reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.

**Taxa de Distribuição**

1,80% (um por cento e oitenta centésimos) sobre o valor da Nova Cota (“Taxa de Distribuição”).

**Coordenador Líder da Oferta das Cotas**

Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. (CNPJ nº 04.845.753/0001-59)

**Administrador**

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ nº 62.418.140/0001-31)

**Gestor**

Kinea Investimentos Ltda. (CNPJ nº 08.604.187/0001-44)

**Custodiante**

Itaú Unibanco S.A. (CNPJ nº 60.701.190/0001-04)

**Escriturador de Cotas**

Itaú Corretora de Valores S.A. (CNPJ nº 61.194.353/0001-64)

**Auditor Independente**

PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes. (CNPJ nº 61.562.112/0001-20)

**Formador de Mercado**

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ nº 02.332.886/0011-78)

**PREMISSAS DO ESTUDO****Metodologia**

A metodologia aplicada na análise é baseada nas curvas de juros divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) e na projeção de alocação dos Ativos feita pelo Gestor. Nesse sentido, foram projetados os spreads e cupons esperados no processo de alocação dos Ativos, investidos segundo uma curva de alocação de até 4 (quatro) meses, além das despesas recorrentes do veículo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos e Ativos de Liquidez, deduzidos dos tributos, dos encargos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas. Admite-se, ainda, que a parcela a título de principal referente ao investimento em Ativos e Ativos de Liquidez, quando recebida pelo Fundo, será retida para fins de reinvestimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas constantes deste Estudo. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento

**Data Base**

A data base do presente Estudo de Viabilidade é 19 de setembro de 2025.

**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 tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Resolução CVM nº 175, preponderantemente, assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de CRI. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos previstos em seu regulamento (“Regulamento”) e na legislação aplicável, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas (“Ativos”).

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (i) moeda nacional; (ii) títulos de emissão do tesouro nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no

item “ii”, acima, contratadas com instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a “AA”, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI administrados por instituições financeiras controladas ou sob controle comum com entidades que tenham classificação de risco, em escala nacional, equivalente a “AA”, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “ii” e “iii” acima, desde que não seja devida em tais operações taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, exceto nas hipóteses previstas no item 10.4 do Anexo Descritivo do Regulamento (“Fundos Investidos”) (sendo os ativos mencionados nas alíneas “i” a “vi” acima referidos em conjunto como “Ativos de Liquidez”).

#### **Prazo para Investimento em Ativos**

Admite-se, no presente Estudo, que o Gestor levará 4 (quatro) meses para concluir o processo de investimento em Ativos. Considera-se que, após este período, o Fundo deterá 1,00% (um por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez. Este percentual corresponde: (i) às parcelas a título de principal recebidas nos pagamentos de Ativos ainda não reinvestidas; e (ii) 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 a carteira de Ativos atual do fundo, somada a uma carteira hipotética de Ativos contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação e condições de pré-pagamento facultativo, segundo condições observadas pelo Gestor no mercado. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

#### **Distribuição dos Rendimentos**

Conforme acima mencionado, admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos Ativos e 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 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. Não obstante, como o Fundo possui prazo de duração indeterminado, julgamos que o veículo permanece viável mesmo que o volume base da 12ª Emissão não seja captado em sua integralidade.

#### **Custos da Oferta**

Os custos associados à estruturação do Fundo e à Oferta de suas Novas Cotas não foram considerados no Estudo de Viabilidade, uma vez que são arcados diretamente pelos

investidores através do pagamento da Taxa de Distribuição, conforme indicado na documentação da Oferta.

#### Despesas Recorrentes do Veículo

Estima-se que o Fundo arcará com os seguintes custos recorrentes ao longo da sua existência:

- Taxa Global;
- Outros Custos: R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) ao ano.

#### Premissas Financeiras Adicionais

- Volume Captado na 12ª Emissão: R\$ 2.497.544.380,24 (dois bilhões, quatrocentos e noventa e sete milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos) e
- Rendimento Médio dos Ativos de Liquidez: 99% do CDI.

**KINEA INVESTIMENTOS**  
Nossa história, líderes no mercado de Fundos Imobiliários

**Kinea**  
uma empresa **Itaú**



**EQUIPE ESPECIALIZADA**  
em FUNDOS IMOBILIÁRIOS CRI



**FLÁVIO CAGNO**  
Sócio Responsável pelos Fundos de CRI

**/ Análise, estruturação e monitoramento**



**/ Risco**



**/ Relacionamento com investidores**



Fonte: Kinea

Fonte: Gestor

**HISTÓRICO DA EQUIPE DE GESTÃO**



Nome	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Flávio Cagno		Pinheiro Neto Advogados		Capitânia Investimentos		Vision Brazil Investimentos			RB Capital															
Guilherme Coutinho						Falconi (INDG)	Unibanco		Itaú BBA															
Daniel Juc																								
Pedr. Bruder							Standard Bank		HSBC		Bank of America Merrill Lynch													
Gabriel Oliveira																								
José Olenscki																								
Luca Badaró																								
Rafael Carvalho					Bank Boston		Itaú																	
Luiz Saad																								
Rodrigo Reis																								
Rodrigo Castro																								
André Paz																								

### POSICIONAMENTO VEÍCULOS DE CRI KINEA

Base: 29/Ago/25



Fonte: Kinea

### SEGMENTOS DE ATUAÇÃO

Financiamento às tipologias e subsegmentos mais tradicionais do mercado imobiliário



ESCRITÓRIO	SHOPPING	LOGÍSTICO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PULVERIZADO	OUTROS
					
<b>OPERAÇÕES:</b> 33	<b>OPERAÇÕES:</b> 25	<b>OPERAÇÕES:</b> 31	<b>OPERAÇÕES:</b> 61	<b>OPERAÇÕES:</b> 54	<b>OPERAÇÕES:</b> 14
<b>VOLUME</b> R\$ 7,7 BI	<b>VOLUME</b> R\$ 4,7 BI	<b>VOLUME</b> R\$ 3,9 BI	<b>VOLUME</b> R\$ 3,6 BI	<b>VOLUME</b> R\$ 3,6 BI	<b>VOLUME</b> R\$ 1,5 BI

INVESTIMENTOS TOTAIS: R\$ 25,2 Bi e 218 OPERAÇÕES

Atuamos como um provedor de funding flexível, confiável e eficiente para o Mercado Imobiliário

Fonte: Kinea



# POR QUE INVESTIR NO KNCR11?

## KNCR11: O MAIOR E MAIS RECOMENDADO FII DA B3.

Com mais de 12 anos de histórico sólido, o fundo oferece retorno consistente atrelado ao CDI, aliado a uma carteira ampla e diversificada de operações high grade, garantindo segurança e credibilidade para seus investidores.

<b>MAIOR FII LISTADO DA B3<sup>1</sup></b>	<b>FII MAIS RECOMENDADO DO MERCADO<sup>2</sup></b>	<b>MELHOR FII DE CRI DO ANO DE 2024<sup>3</sup></b>	<b>OPERAÇÕES COM BAIXO RISCO DE CRÉDITO (HIGH GRADE)</b>	<b>SEM EVENTOS DE CRÉDITO (INADIMPLÊNCIA/DEFAULT)</b>
<b>MAIS DE 12 ANOS DE HISTÓRICO</b>	<b>PRIMEIRO FII DE CRI DA KINEA</b>	<b>RETORNO HISTÓRICO DE 128,87% DO CDI LÍQUIDO<sup>4</sup> DESDE O INÍCIO</b>	<b>DIVERSIFICAÇÃO: MAIS DE 100 OPERAÇÕES EM CARTEIRA</b>	<b>FUNDO CDI+</b>

<sup>1</sup>Fonte: <https://www.moneyemac.com.br/venda-os-fis-recomendados-para-setembro-igdi/> <sup>2</sup>Fonte: <https://investidor10.com.br/fis/ranking-cris-ano-2024/> <sup>3</sup>Unicador do prêmio Information Outliers no ano de 2024.  
<sup>4</sup>Na rentabilidade "CDI Líquido", considera-se a incidência do imposto de Renda sobre os rendimentos, aplicando-se o desconto de 15%, a fim de facilitar a comparação entre investimentos fixados e não fixos. A rentabilidade "CDI Líquido" é meramente informativa e não deve ser considerada como rendimento efetivo. As informações sobre a rentabilidade "CDI Líquido" são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

## EMISSÕES MERCADO DE CRI – 2025<sup>1</sup>

Principais emissões de CRIs em % do CDI



Emissor	Volume da Emissão	Taxa Média da Emissão	Emissor	Volume da Emissão	Taxa Média da Emissão
<b>JHSF</b>	R\$ 1.297,90	103,2%	<b>Buriti</b>	R\$ 358,00	106,0%
IGUATEMI	R\$ 757,00	98,8%	<b>PLANO 5 PLANO</b>	R\$ 350,00	98,5%
<b>ALLOS</b>	R\$ 625,00	99,0%	<b>MD</b>	R\$ 281,90	103,8%
<b>J.Safra</b>   Properties	R\$ 557,00	96,0%	<b>PACAEMBU</b>	R\$ 250,00	104,5%
<b>CYRELA</b>	R\$ 500,00	96,5%	<b>DIRECIONAL</b>	R\$ 219,10	100,0%
<b>Multiplan</b>	R\$ 500,00	98,0%	<b>CURY</b>	R\$ 164,30	99,5%
<b>HOSPITAL ISRAELIYA ALBERT EINSTEIN</b>	R\$ 400,00	97,5%	<b>log</b>	R\$ 150,00	100,0%
<b>eztec</b>	R\$ 375,00	98,0%	<b>Diálogo ENGENHARIA</b>	R\$ 103,20	101,5%

Total de R\$ 6.889,20 com taxa média de 99,96% do CDI

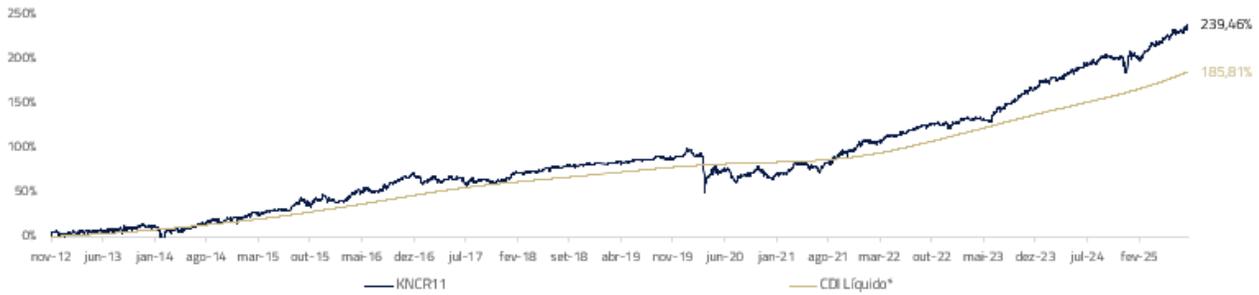
Taxa média das alocações do KNCR11 (após a emissão): **CDI + 2,04%**

1. Fonte: B3/Anbima – Compilado pela Kinea

### RENTABILIDADE HISTÓRICA



#### Rentabilidade KNCR11 vs CDI Líquido



	2021	2022	2023	2024	2025	12 Meses	ago/25	Desde Início
<b>KNCR11</b>	23,63%	9,43%	21,38%	10,52%	11,76%	13,36%	1,70%	239,46%
<b>CDI Líquido*</b>	3,71%	10,51%	11,09%	9,24%	7,71%	10,94%	0,99%	185,81%
<b>% CDI Líquido*</b>	636,93%	89,72%	192,79%	113,85%	152,53%	122,12%	171,72%	128,87%

\*Na rentabilidade "CDI Líquido", considera-se a incidência do Imposto de Renda sobre os rendimentos, aplicando-se o desconto de 15%, a fim de facilitar a comparação entre investimentos isentos e não isentos. A rentabilidade "CDI Líquido" é meramente informativa e não deve ser considerada como rendimento efetivo. As informações sobre a rentabilidade "CDI Líquido" são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.  
Fonte: Kinea

### JURO REAL NO MAIOR PATAMAR HISTÓRICO, BENEFICIANDO O KNCR11



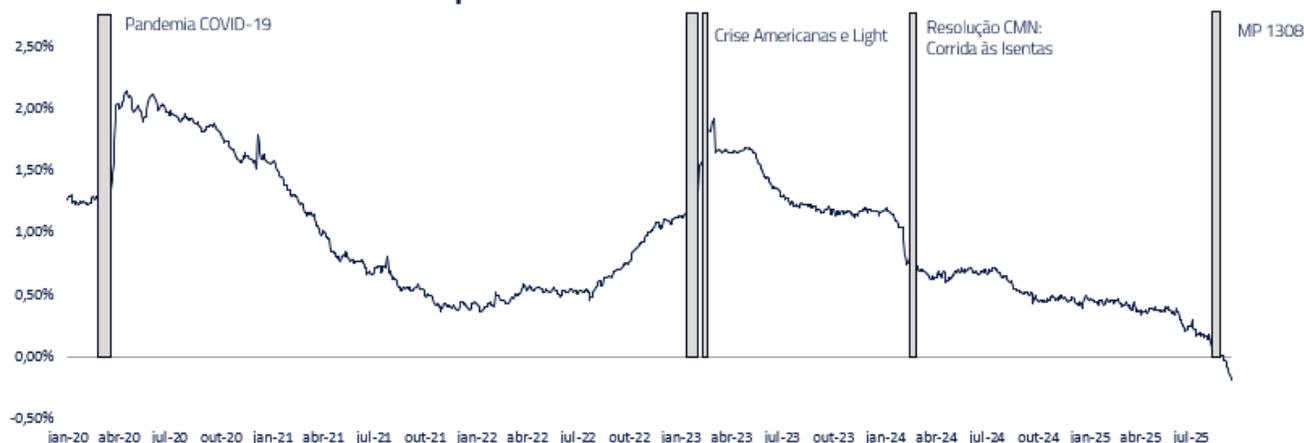
Fonte: Elaborado pela Kinea com dados do IBGE, Batem e B3

**JURO REAL = (CDI – IPCA)**

**SPREAD HISTÓRICO – IDA IPCA INFRAESTRUTURA**  
 Spread Histórico Debêntures Incentivadas



**Spread – IDA IPCA Infraestrutura**



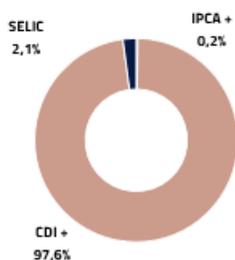
Fonte: Kinea

**CARTEIRA DO FUNDO ANTES DA EMISSÃO**

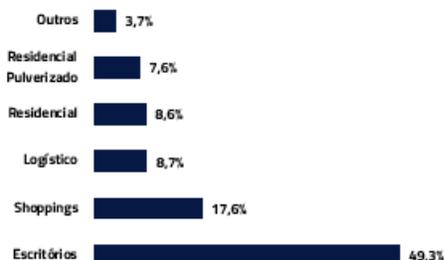


ATIVO	% ALOCADADO (% do PL)	INDEXADOR	TAXA MÉDIA MTM	YIELD MÉDIO AQUISIÇÃO	PRAZO MÉDIO	DURATION
CRI	102,8%	CDI +	2,28%	2,13%	3,9	0,0
CRI	0,3%	Inflação +	8,95%	6,33%	3,1	2,1
LCI	2,6%	%CDI	97% Isento IR	97% Isento IR	-	-
Caixa	2,3%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	-	-
<b>Total</b>	<b>108,0%</b>				<b>4,0</b>	<b>2,8</b>

**POR INDEXADOR**



**POR SETOR**



Fonte: Relatório de Gestão

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

## I PIPELINE E CARTEIRA PÓS EMISSÃO



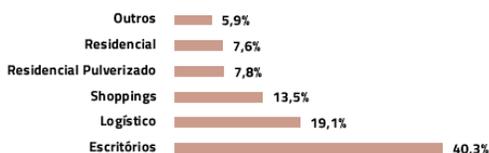
## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tipo	Volume (R\$ milhões)	%	Indexador	Yield (a.a.)	Segmento
CRI	600,0	24,0%	CDI	1,70%	Logístico
CRI	250,0	10,0%	CDI	1,50%	Logístico
CRI	250,0	10,0%	CDI	1,60%	Shopping Centers
CRI	210,0	8,4%	CDI	1,70%	Logístico
CRI	200,0	8,0%	CDI	2,00%	Residencial Pulverizado
CRI	200,0	8,0%	CDI	1,70%	Escritórios
CRI	160,0	6,4%	CDI	1,60%	Hotelaria
CRI	150,0	6,0%	CDI	1,60%	Logístico
CRI	135,0	5,4%	CDI	2,50%	Varejo
CRI	100,0	4,0%	CDI	1,75%	Logístico
CRI	90,0	3,6%	CDI	1,70%	Logístico
CRI	55,0	2,2%	CDI	2,60%	Residencial
CRI	50,0	2,0%	CDI	1,50%	Escritórios
CRI	50,0	2,0%	CDI	1,95%	Residencial
<b>Total</b>	<b>2.500</b>	<b>100,0%</b>	<b>CDI</b>	<b>1,75%</b>	

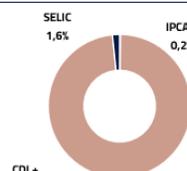
OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES

## EXPOSIÇÃO APÓS EMISSÕES (% DOS ATIVOS)

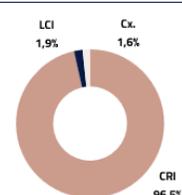
## POR SEGMENTO



## POR INDEXADOR



## POR INSTRUMENTO



Tx. Média (Aquisição):  
CDI + 2,04%

Fonte: Gestor

## EXPECTATIVA DE RETORNO

Retorno Próximos 12 Meses<sup>1</sup>

CDI	12,50%	13,00%	13,50%	14,00%	14,50%	15,00%	15,50%
Rendimento Médio Mensal (R\$/cota)	1,11	1,15	1,19	1,23	1,26	1,30	1,34
Div. Yield <sup>2</sup>	13,79%	14,30%	14,81%	15,32%	15,83%	16,34%	16,85%
% do CDI	110%	110%	110%	109%	109%	109%	109%
% do CDI Líquido <sup>3</sup>	130%	129%	129%	129%	128%	128%	128%

<sup>1</sup> Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

<sup>2</sup> Considera a cota patrimonial de captação, somada aos custos da oferta (R\$ 103,54/cota)

<sup>3</sup> Na rentabilidade "CDI Líquido", considera-se a incidência do Imposto de Renda sobre os rendimentos, aplicando-se o desconto de 15%, a fim de facilitar a comparação entre investimentos isentos e não isentos. A rentabilidade "CDI Líquido" é meramente informativa e não deve ser considerada como rendimento efetivo. As informações sobre a rentabilidade "CDI Líquido" são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento vinculante celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE APOIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: Kinea

**CONCLUSÃO**

Com base nas premissas e considerações acima elencadas, espera-se que o Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ofereça aos seus cotistas, no longo prazo, rentabilidade líquida de impostos, sob a forma de distribuição de dividendos, **rentabilidade acima de 13,00% (treze por cento) ao ano**, na visão patrimonial. 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 à obtenção da rentabilidade esperada.

**SÃO PAULO - SP, 19 DE SETEMBRO DE 2025.**

  
  
**KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**  
Marcio Verri Bigon  
Diretor-Presidente  
Flavio Cagno

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO DO KINEA RENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ Nº 16.706.958/0001-32**

Nome do Cotista: [.]		CPF ou CNPJ: [.]	
Endereço (nº, complemento): [.]		Cidade: [.]	Estado: [.]
Agência nº: [.]	Conta nº: [.]	Valor Total Subscrito (R\$): [.]	Data: [.]
E-mail: [.]		Telefone / Fax: [.]	

Na condição de subscritor, acima qualificado, das cotas emitidas no âmbito da 12ª Emissão do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 16.706.958/0001-32 (respectivamente, "Novas Cotas", "Fundo" e "Oferta"), administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 ("Administrador") e gerido pela Kinea Investimentos Ltda., com sede na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-080, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor"), declaro:

**1. Quanto ao Regulamento e Prospecto**

Foi-me disponibilizado o Regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento") e o Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 12ª Emissão do Fundo ("Prospecto"), o qual li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os seus termos, cláusulas

e condições, sobre os quais declaro não ter nenhuma dúvida.

Tenho ciência da Política de Investimento e dos riscos dela decorrentes, dos critérios de avaliação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, da composição e diversificação da carteira de investimentos do Fundo, da Taxa de Administração devida ao Administrador, da Taxa de Distribuição, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e da solução amigável de litígios por meio de atendimento comercial, conforme descritos no Regulamento e no Prospecto, com os quais expressamente concordo.

Declaro, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento.

Tenho ciência de que todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados neste Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Termo de Adesão") e nele não definidos têm o mesmo significado

que lhes é atribuído no Regulamento. O termo "Cotas", quando utilizado neste Termo de Adesão, refere-se à totalidade de cotas emitidas pelo Fundo, inclusive, portanto, as Novas Cotas.

## **2. Quanto ao Objetivo do Fundo**

Tenho ciência de que o tem por objeto Fundo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulamentação aplicável.

Tenho ciência de que o objetivo do Fundo, a rentabilidade alvo, bem como os procedimentos de distribuição de rendimentos estabelecidos no Regulamento não constituem, sob qualquer hipótese, garantia ou promessa de rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar serviços de distribuição de Cotas), consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Gestor.

## **3. Quanto aos riscos associados ao investimento no Fundo**

Tenho ciência de que os principais riscos associados ao investimento no Fundo estão descritos no Anexo III do [Regulamento](#), não havendo garantias (i) de que o capital integralizado será remunerado conforme esperado, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do capital por mim comprometido; e (ii) do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de

distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos: O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e aos riscos que podem gerar depreciação dos Ativos, dos Ativos de Liquidez e perdas para os Cotistas. Os Ativos, os Ativos de Liquidez e as operações do fundo estão sujeitos aos riscos descritos no item 6 do Regulamento, e principalmente, aos seguintes riscos, dependendo dos mercados em que atuarem:

**(A) RISCO TRIBUTÁRIO** – A LEI N.º 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DEVEM DISTRIBUIR, 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 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 SUJEITAM-SE À INCIDÊNCIA DO IR RETIDO NA FONTE, 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, OBSERVADAS AS NORMAS APLICÁVEIS ÀS PESSOAS JURÍDICAS, 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 N.º 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, 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 N.º 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, ALTERADA PELA LEI N.º 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.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, 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.

**(B) 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.

**(C) 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 PREÇOS OU POR ÍNDICE DE REMUNERAÇÃO BÁSICA DOS DEPÓSITOS EM CADERNETA DE POUPANÇA LIVRE (PESSOA FÍSICA), QUE ATUALMENTE É A TAXA REFERENCIAL – TR, 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 ESTABELECIDO NESTE 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.

**(D) 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.

**(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 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, CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ. ADICIONALMENTE, A VARIAÇÃO NEGATIVA DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ PODERÁ IMPACTAR O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO FICAR NEGATIVO, OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO. ALÉM DISSO, ESTE 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.

#### **4. Tributação**

Tenho ciência do tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao Fundo, li e entendi a Seção “Informações Adicionais” do Prospecto, em especial o item relativo a Tributos, estando ciente de que o disposto em referido item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento

tributário aplicável aos cotistas e ao Fundo, sem pretender exaurir os possíveis impactos fiscais inerentes à estrutura de investimento, assumindo, para esse fim, que o Fundo atenderá aos requisitos de diversificação de portfólio previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

#### **5. Quanto aos Conflitos de Interesse**

Tenho ciência que os atos que caracterizam situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM nº 175.

Tenho ciência de que antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, o Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a distribuição pública das Cotas atende os requisitos da Resolução CVM nº 175 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014.

#### **6. Quanto à responsabilidade do Administrador e do Gestor**

Tenho ciência de que o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuados os prejuízos resultantes, comprovadamente, de seus atos dolosos ou culposos, serão responsáveis por quaisquer prejuízos relativos aos ativos do Fundo, ou em caso de liquidação do Fundo ou resgate de Cotas.

#### **7. Declarações do Cotista da Oferta**

Ao assinar este Termo de Adesão estou afirmando que não sou clube de investimento ou regime próprio de previdência social ("RPPS").

Tenho ciência de que poderei ser chamado para aportar capital no Fundo a título de resgate de Cotas caso, nos termos do item 6.4.1. do Regulamento, a assembleia geral

de Cotistas prevista no item 6.4. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo, e na hipótese de o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de Ativos e/ou dos Ativos de Liquidez do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas.

Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, ou em qualquer outra.

Por meio da assinatura do presente Termo de Adesão, a qual poderá ser realizada por meio eletrônico, declaro que me foi disponibilizado o Regulamento e o Prospecto, os quais li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, em especial os riscos descritos no item 6 do Regulamento, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não possuir nenhuma dúvida.

#### **8. Quanto à Taxa Global**

Tenho ciência de que pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração e gestão, será devida pelo Fundo uma taxa global correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, calculado conforme abaixo, ou calculada sobre o valor de mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("**Taxa Global**").

A Taxa Global será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os tributos incidentes sobre a Taxa Global serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, e subtraindo-se as exigibilidades do Fundo.

#### **9. Taxa de Distribuição e outras taxas**

Quando da subscrição e integralização de Cotas, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Nova Cota subscrita, equivalente a um percentual fixo de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota ou o Valor Atualizado da Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas, a serem pagos pelo Fundo nos termos do item 10 do Regulamento, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, a qual não integra o preço de integralização da Nova Cota, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Limite Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional.

#### **10. Foro e solução amigável de conflitos**

Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de conflitos relacionados ao Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em Dias Úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

#### **11. Quanto à divulgação das informações**

Autorizo o Administrador a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo para o e-mail informado no quadro acima indicado.

---

**ASSINATURA DO COTISTA**

## **PROSPECTO**

**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DO**

# **KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administrado por

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