

## PROSPECTO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DO  
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 16.706.958/0001-32

Administrado por

## INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP

No montante de, inicialmente, até

**R\$ 1.003.767.187,50**

(um bilhão, três milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e oitenta e sete reais e cinquenta centavos)

Código ISIN nº BRKNCRCFT000

Código de Negociação: KNCR11

Tipo ANBIMA: FII 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/2024/14, em 14 de 2024

O KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, 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 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-51 ("Administrador") e gerido pela KINEA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na 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 ("Gestor"), e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", está realizando uma oferta pública primária ("Oferta") de até 9.913.750 (nove milhões, novecentas e treze mil, setecentas e cinquenta) de cotas em classe única, a serem colocadas em até duas séries ("1ª Série" e "2ª Série", respectivamente), nominativas e escriturais, da 10ª Emissão do Fundo ("10ª Emissão" e "Novas Cotas"), pelo valor unitário de R\$ 101,25 (cento e vinte e um reais e cinco centavos) ("Valor da Nova Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), perfazendo o montante de até R\$ 1.003.767.187,50 (um bilhão, três milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e oitenta e sete reais e cinquenta 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 Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), 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 (conforme definido abaixo); 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 (ambas conforme abaixo definidas), 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 (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 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, 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/documents](https://www.intrag.com.br/pt-br/documents) (neste [website](#) localizar e clicar em "MANUAL DE APRECIAMENTO"), 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\$ 20.075.343,75 (vinte milhões, setenta e cinco mil, trezentos e quarenta e três reais e cinquenta e cinco centavos), representado por 198.275 (cento e noventa e oito mil, duzentas e setenta e cinco) 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), em conjunto com os Ofertantes, antes do prazo de 180 (cento e oitenta e duas) 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 2.478.437 (dois milhões, quatrocentas e setenta e oito mil, quatrocentas e trinta e sete) Novas Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 250.941.746,25 (duzentos e cinquenta milhões, novecentos e quarenta e seis reais e vinte e cinco 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 10ª Emissão e da Oferta ("Cotas Adicionais").

O BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder") foi contratado para realizar a Oferta. Adicionalmente, o processo de distribuição das Novas Cotas contou 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 Líder, 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, excluída a Taxa de Distribuição, o desembolso não seja inferior ao montante equivalente a R\$ 1.012,50 (mil e doze reais e cinquenta centavos), considerando o valor unitário de R\$ 101,25 (cento e vinte e um reais e cinco 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\$ 999.945,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.876 (nove mil, oitocentas e setenta e seis) 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 terceiroscessionários do Direito de Preferência, o pagamento de uma taxa de distribuição, por Nova Cota subscreta, equivalente a um percentual fixo de 2,00% (dois inteiros 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 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\$ 101,25	2,00%	R\$ 2,03	R\$ 103,28
Volume Total da Oferta	R\$ 1.003.767.187,50	2,00%	R\$ 20.124.912,50	R\$ 1.023.892.100,00

(\*) 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 91 deste Prospecto.

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 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".

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 13 A 27."



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



ESCRITURADOR



CUSTODIANTE



GESTOR



(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 .....	5
<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 aos 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>
<i>Risco de Potencial Conflito de Interesses.....</i>	<i>26</i>
<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.....	39
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>41</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	43
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	43
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 .....	43
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>45</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	47
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	48
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	48
8.4. Regime de distribuição.....	48
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	48

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	55
8.7. Formador de Mercado.....	55
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável.....	55
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	55
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA.....</b>	<b>57</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.....	59
<b>10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE.....</b>	<b>61</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.....	63
<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.....	70
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>71</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	73
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>75</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.....	77
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.....	77
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>79</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	81
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto.....	81
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	82
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.....	82
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	83
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto.....	83
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>	<b>85</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....</b>	<b>89</b>
16.1. Sumário do Fundo.....	91
16.2. Prestadores de Serviço do Fundo.....	99
16.3. Tributação.....	106

<b>ANEXOS</b> .....	<b>109</b>
<b>ANEXO I</b> REGULAMENTO.....	111
<b>ANEXO II</b> ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE APROVOU A 10ª EMISSÃO.....	113
<b>ANEXO III</b> ESTUDO DE VIABILIDADE.....	115
<b>ANEXO IV</b> MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO .....	117
<b>ANEXO V</b> MINUTA DA PROCURAÇÃO.....	119
<b>ANEXO VI</b> MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO .....	121

(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 Instrução CVM nº 472 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 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) a cada 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 16 do Regulamento.

Cada 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, em qualquer caso, com sede no Brasil, 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\$ 1.000.046,25 (um milhão,

quarenta e seis reais e vinte e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 9.877 (nove mil, oitocentas e setenta e sete) 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, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, 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\$ 999.945,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.876 (nove mil, oitocentas e setenta e seis) Novas Cotas ("**Investidores Não Institucionais**").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, do Administrador e do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados ("**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 (ambas conforme abaixo definidas), 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 2,00% (dois inteiros 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, a qual não integra o preço de integralização da Nova Cota, conforme demonstrado abaixo.

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 R\$ 1.003.767.187,50 (um bilhão, três milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), 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 2.478.437 (dois milhões, quatrocentas e setenta e oito mil, quatrocentas e trinta e sete) 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 10ª 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 198.275 (cento e noventa e oito mil, duzentas e setenta e cinco) 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.

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

Serão emitidas, inicialmente, até 9.913.750 (nove milhões, novecentas e treze mil, setecentas e cinquenta) de Novas Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em até 2.478.437 (dois milhões, quatrocentas e setenta e oito mil, quatrocentas e trinta e sete) Novas Cotas, em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 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 10ª Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados à aquisição dos Ativos (conforme abaixo definidos) 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. 11, §2º e 3º, da Instrução CVM nº 472 ("**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 pela Instrução CVM nº 472, 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 7.4 do Regulamento ("**Fundos Investidos**") (sendo os ativos mencionados nas alíneas "i" a "vi" acima referidos em conjunto como "**Ativos de Liquidez**").

#### **NA DATA DESTA PROPOSTA, 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 reembolsar 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 70 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, 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 dos seguintes ativos é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas (conforme abaixo definido) reunidos em assembleia geral de Cotistas do Fundo.

O Administrador, em conjunto com o Gestor, submetem à deliberação pelos Cotistas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM nº 472, 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 DESTES 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 conseqüências

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação 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 atribuírem 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 4 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 conseqüentemente 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, conseqüentemente, 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 conseqüências.

#### **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 4.9.1 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 do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 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 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 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, consequentemente, 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 4.1 do Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

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 inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. 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**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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</sup>
1	Registro da Oferta na CVM	17/05/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	20/05/2024
3	Data de corte para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	23/05/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série <sup>2</sup>	27/05/2024
5	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	05/06/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	07/06/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	10/06/2024
8	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	11/06/2024
9	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3 e no Escriturador	12/06/2024
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3	17/06/2024
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional no Escriturador	18/06/2024
12	Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional Término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série	24/06/2024
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional Procedimento de Alocação da 1ª Série	25/06/2024
14	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série	26/06/2024
15	Data de Liquidação da 1ª Série	28/06/2024
16	Início do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	01/07/2024
17	Término previsto do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	13/11/2024
18	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/11/2024

<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 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

<sup>2</sup> Considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento 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>
2023	93,00	104,35	98,57
2022	96,50	103,00	100,81
2021	86,87	101,95	93,31
2020	80,40	107,80	92,86
2019	102,25	105,88	104,19

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>
4Tri23	99,61	104,35	101,48
3Tri23	96,63	100,90	98,71
2Tri23	93,00	98,00	95,84
1Tri23	97,28	99,38	98,30
4Tri22	96,50	101,64	99,68
3Tri22	100,36	103,00	101,66
2Tri22	100,23	102,50	101,28
1Tri22	98,99	102,50	100,56

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>
fev-24	101,46	104,26	103,37
jan-24	102,66	104,65	103,30
dez-23	100,63	104,35	101,85
nov-23	100,22	103,14	101,63
out-23	99,61	102,70	101,00
set-23	98,16	100,90	99,38

Observado que:

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

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

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

## 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 Cotistas do Fundo detentores de cotas do Fundo em 23 de maio de 2024, o exercício do direito de preferência para subscrição das Novas Cotas ("**Direito de Preferência**"), com as seguintes características: (i) Período de Exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme indicada no item 5 "Cronograma", na página 29 deste Prospecto, nos termos da Instrução CVM nº 472 ("**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**"); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do dia 23 de maio de 2024 ("**Data Base do Direito de Preferência**"); e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base do Direito de Preferência, conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) do Direito de Preferência para subscrição de Novas Cotas.

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,1736296984818, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base do Direito de Preferência, 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 Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (ii) até o 9º (nono) Dia Útil contado da Data de Início do Período de Exercício 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 Período de Exercício 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), 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 Período de Exercício 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 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 10ª 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 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 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 (conforme abaixo definido) 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 abaixo ("**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.

Sem prejuízo do disposto acima, será realizada uma assembleia geral de Cotistas do Fundo ("**Assembleia Geral de Cotistas**") após o encerramento da Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre alteração dos itens 8.4., 8.4.1., 8.4.2. e 8.4.3. do Regulamento, assim como a inclusão dos itens 8.4.4., 8.4.5. e 8.4.6., para fins da inserção dos regramentos aplicáveis à possibilidade de emissão de novas Cotas do Fundo mediante a utilização de capital autorizado ("**Capital Autorizado**") e do direito de preferência aplicável, a aprovação da alteração do item 15.2., "(e)" do Regulamento, de modo a incluir a exceção do Capital Autorizado e, aprovação da alteração do fator de risco "Q" previsto no item 6 do Regulamento, de modo a excluir a vedação do direito de preferência na subscrição de cotas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472:

Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura dos Termos de Aceitação, Boletins de Subscrição (conforme abaixo definidos) ou ordens de investimento, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas ("**Procuração**").

As Procurações poderão ser outorgadas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação da alteração dos itens 8.4., 8.4.1., 8.4.2. e 8.4.3. do Regulamento, assim como incluir os itens 8.4.4., 8.4.5. e 8.4.6., para fins da inclusão dos regramentos aplicáveis da possibilidade de emissão de novas Cotas do Fundo mediante a utilização de Capital Autorizado e do direito de preferência aplicável, a aprovação da alteração do item 15.2., "(e)" do Regulamento, de modo a incluir a exceção do Capital Autorizado e, aprovação da alteração do fator de risco "Q" previsto no item 6 do Regulamento, de modo a excluir a vedação do direito de preferência na subscrição de cotas. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não, bem como se abstenha** com as matéria colocadas para deliberação.

A Procuração poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, **não sendo irrevogável ou irretroatável**. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para [assembleiadefundos@itau-unibanco.com.br](mailto:assembleiadefundos@itau-unibanco.com.br); ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Cotistas, via sistema disponibilizado pelo Administrador. Em que pese a disponibilização da Procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas.

A Procuração será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto, como Anexo VI.

### 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 30/04/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 30/04/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 30/04/2024) (R\$)
57.097.087	R\$ 5.781.155.997,05	R\$ 101,2513299

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	9.913.750	67.010.837	R\$ 6.784.923.184,55	R\$ 101,2511332
2	198.275	57.295.362	R\$ 5.801.231.340,80	R\$ 101,2513254
3	12.392.187	69.489.274	R\$ 7.035.788.992,50	R\$ 101,2510928

\*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2024, 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;

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 30 de abril de 2024, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, nos termos do item 8.4.2. 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 (cujas 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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 27 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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações alteração substancial, posterior e imprevisível 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 5ª 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 abaixo:

- (i) a Oferta deverá ter sido registrada na CVM nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como este Prospecto deverá ter sido disponibilizado aos Investidores e o Anúncio de Início divulgado na forma da regulamentação em vigor;
- (ii) na data de divulgação do Anúncio de Início e na data da primeira aquisição de Novas Cotas, todas as declarações prestadas e obrigações assumidas pelo Administrador, constantes do Contrato de Distribuição, deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como todas as declarações e as obrigações do Gestor, constantes do Contrato de Distribuição, deverão ter sido integralmente cumpridas, conforme aplicável;
- (iii) todas as informações fornecidas pelo Administrador e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta 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;
- (iv) 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;
- (v) toda a documentação necessária à realização da Oferta ("**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;
- (vi) 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;
- (vii) 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;
- (viii) registro para colocação e distribuição das Novas Cotas junto à B3;
- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) 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 alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada, 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;

- (xii) observância das melhores práticas para o cumprimento pelo Gestor e 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;
- (xiii) cumprimento pelas Partes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM nº 472 e na Resolução CVM nº 160, relativamente à Oferta das Novas Cotas, e na regulamentação aplicável da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"); e
- (xiv) cumprimento pelo Fundo, Administrador, Gestor e Coordenador Líder de todas as obrigações previstas no Contrato de Distribuição.

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

### **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 09 de fevereiro de 2024 ("**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**

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.

O Período de Distribuição somente terá 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.

**A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo, de modo que na hipótese de resilição do Contrato de Distribuição, deverá o pleito justificado ser submetido à apreciação prévia da CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160.**

#### **8.5.1. 1ª Série - Período de Coleta de Intenções de Investimentos**

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 Cotas da 8ª Emissão 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 Cotas da 8ª Emissão 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 Coleta de Intenções de Investimentos. 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 de Distribuição 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 de Distribuição**"):

- (i) no âmbito da 1ª Série, a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimentos, 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;
- (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 Coleta de Intenções de Investimentos, 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 Coleta de Intenções de Investimentos, 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);
- (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 de Distribuição; 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 70% (setenta 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, poderá 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 ("**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 ("**Oferta Institucional**").

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.

### 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 10ª 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 27, 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 da 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 diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como às demais Instituições Participantes da Oferta, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que celebraram Termo de Aceitação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Termo de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Novas Cotas alocadas ao Investidor, nos termos da Seção "Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação ou ordens de investimento, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "vi" abaixo;
- (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 14:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série; e

(vii) até as 14:00 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 43 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 43 deste Prospecto.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que subscreverem Novas Cotas durante o Período de Coleta de Intenções de Investimentos 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 DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 13 DESTE 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, poderá 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, definirá 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 o valor 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 DESTES 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 no 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 inscritas 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 10ª 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 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.itaubank.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 "<https://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 inscritas 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.

#### **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 Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º Andar, 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, 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 resiliado 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, excluída a Taxa de Distribuição, o desembolso não seja inferior ao montante equivalente a R\$ 1.012,50 (mil e doze reais e cinquenta centavos), considerando o valor unitário de R\$ 101,25 (cento e vinte e um reais e vinte e cinco centavos), 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, que deverão observar o limite de valor igual ou inferior a R\$ 999.945,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.876 (nove mil, oitocentas e setenta e seis) 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 Instrução CVM nº 472 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 31 de março de 2024, 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 31/03/2024
Kinea Renda Imobiliária FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 3.848.134.845,89
Kinea II Real Estate FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 14.142.661,26
Kinea Premium Properties FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 59.955.921,11
Kinea Índice de Preços FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 7.789.878.034,71
Kinea Fundo de Fundos FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 616.453.115,10
Kinea High Yield CRI FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 2.165.090.478,62
Even II Kinea FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 124.769.440,28
Kinea Securities FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.196.213.240,04
Kinea Creditas FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 362.118.248,20
Kinea Hedge Fund FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 1.982.032.601,72
Kinea Unique HY CDI FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 744.464.596,34
Kinea Crédito Agro Fiagro-Imobiliário	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 2.234.816.417,29
Kinea Oportunidades Agro I Fiagro-Imobiliário	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 355.332.618,20
Kinea Desenvolvimento Logístico FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 181.805.108,93
Kinea Oportunidades Real Estate FII	Kinea Investimentos	Intrag DTVM	R\$ 970.671.904,80

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 mantém, 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 Coordenador Líder e o Gestor*

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

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder 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 Coordenador Líder 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 Coordenador Líder e o Itaú Unibanco (Custodiante)*

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

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Itaú Unibanco, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador 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 Coordenador Líder 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 Coordenador Líder e a Itaú Corretora (Escriturador)*

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

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Itaú Corretora, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder 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 Coordenador 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.

#### *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. 34 da Instrução CVM nº 472.

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 do art. 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a distribuição pública das Cotas atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 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 Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição.



## 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 10ª (Décima) Emissão do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII, 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**, sociedade simples, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9-10º, 13-17º andares, CEP 05001-903, 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.

**A OFERTA NÃO PODE SER REVOGADA A EXCLUSIVO CRITÉRIO DO FUNDO, DE MODO QUE NA HIPÓTESE DE RESILIÇÃO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, DEVERÁ O PLEITO JUSTIFICADO SER SUBMETIDO À APRECIÇÃO PRÉVIA DA CVM PARA QUE SEJA APRECIADA A APLICABILIDADE DA REVOGAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.**

### Participantes Especiais

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem, na qualidade de Participante Especial, do processo de distribuição das Novas Cotas efetuando esforços de colocação junto aos Investidores, no âmbito da 1ª Série. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, os Participantes Especiais celebrarão um Termo de Adesão.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos demais Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuída pelo Coordenador Líder.

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 regulamentares e legislação em vigor.

Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no 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.

**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)</sup>	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota da 10ª Emissão (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta	% em Relação ao Valor da Nova Cota
Comissão de Coordenação <sup>(5)</sup>	1.003.767,19	R\$ 0,10	0,10%	0,10%
Comissão de Distribuição <sup>(5)</sup>	17.064.042,19	R\$ 1,72	1,70%	1,70%
Advogados	220.000,00	R\$ 0,02	0,02%	0,02%
Taxa de Registro na CVM	383.959,52	R\$ 0,04	0,04%	0,04%
Taxa de Registro ANBIMA (Oferta)	55.169,55	R\$ 0,01	0,01%	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	152.001,50	R\$ 0,02	0,02%	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	439.235,97	R\$ 0,04	0,04%	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
B3 - Taxa de Listagem	50.000,00	R\$ 0,01	0,00%	0,00%
Anúncio de Início e Encerramento	20.000,00	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Custos de registro em cartório de RTD	20.000,00	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Outras Despesas	701.536,45	R\$ 0,07	0,07%	0,07%
<b>Total</b>	<b>20.124.912,50</b>	<b>R\$ 2,03</b>	<b>2,00%</b>	<b>2,00%</b>

<sup>(1)</sup> Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 1.003.767.187,50 (um bilhão, três milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e oitenta e sete reais e cinquenta centavos).

<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 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 10ª Emissão

Anexo III – Estudo de Viabilidade

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

Anexo V – Minuta da Procuração

Anexo VI – Manual de Exercício de Voto

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 - FII". 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 Instrução CVM nº 472, 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 - FII" 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 27 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS 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, São Paulo - SP

At.: Aline C. Morais Oliveira / Cibele O. Bertolucci

E-mail: [produtosestruturados@itau-unibanco.com.br](mailto: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, São Paulo - SP

At.: Márcio Verri

Tel.: (11) 3073-8787

Fax: (11) 3073-8796

E-mail: [relacionamento@kinea.com.br](mailto: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**

##### **Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, São Paulo - SP

At.: Acauã Uchoa / Fixed Income

Tel.: (11) 3708-8539

Fax: (11) 3708-8172

E-mail: [acaua.barbosa@itaubba.com](mailto:acaua.barbosa@itaubba.com) / [IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br](mailto:IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br)

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

#### **Escriturador**

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

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

Tel.: (11) 4004-3131 - Para São Paulo e Grande São Paulo e 0800-7223131 para as demais localidades

(em Dias Úteis das 9 às 18h)

E-mail: Fale Conosco do website Itaú Corretora ([www.itaucorretora.com.br](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, 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.itau.com.br](http://www.itau.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  
e-mail: rish@i2a.legal  
Website: www.i2a.legal

**Assessor Legal do Coordenador Líder  
Landi, Rodrigues, Nakano e Giovannetti 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@lrng.com.br  
Website: www.lrng.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**

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9-10º, 13-17º andares, 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, 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 - FII" 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, 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.



**Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, 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 "2024" e, depois "Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o respectivo documento.

**Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

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

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

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste website acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2024 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII", 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 - FII" 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. 54 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 declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 160, que tomou todas as cautelas e agiu 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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 27 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 Instrução CVM nº 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo, nos termos do item 3 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, Personnalité, 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 Instrução CVM nº 472, 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, nos termos do item 4.2 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. Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado das Cotas, conforme o caso, calculado conforme item 7.3 do Regulamento ("**Taxa de Administração**").

A Taxa de Administração é 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 de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

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

Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 4.8 e subitem 4.8.1 do Regulamento, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do Fundo.

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

No Fundo não haverá cobrança de taxa de saída ou de qualquer taxa de performance.

### 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, do Gestor e do Custodiante; (d) escolha do substituto do Administrador; (e) emissão de novas Cotas; (f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (g) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista 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 de Administração; (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472; e (m) alteração do prazo de duração do Fundo.

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. 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 15.4 do Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2 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 menos de 100 (cem) Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas considerar-se-á não instalada na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

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

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.

Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência, observados os quóruns previstos no item 15.3 do Regulamento.

A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 15.3 do Regulamento 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 do item 15.6. do Regulamento, 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 4.2.5 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 4.2.5 do Regulamento, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.1 (a) 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 4.2.5 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 4.2.5 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 4.2.5 do Regulamento, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, observada a hipótese prevista no subitem 10.4.1 do Regulamento.

#### **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 DESTA 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**

Além do pagamento da Taxa de Administração e da remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo, constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondências, impressão, expedição e divulgação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento e relativas aos Ativos e Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo pelo Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento, bem como prejuízos não cobertos por apólices de seguros não decorrentes diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas; (ix) taxa de custódia de ativos financeiros, títulos ou valores mobiliários do Fundo; (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo; (xii) despesas com o registro de

documentos em cartório; (xiii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo, e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis, eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Os gastos da distribuição primária de Cotas previstos no item "iii", acima, serão pagos pelo Fundo exclusivamente com os recursos decorrentes do pagamento da taxa de ingresso/distribuição primária pelos respectivos Investidores, conforme disposto no item 7.5 e subitens 7.5.1 e 7.6.1 do Regulamento e do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014.

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 item 15 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 no parágrafo 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 do 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:

- (a) desinvestimento com relação a todos os Ativos e Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o item 4.3 do Regulamento e seu respectivo subitem, e/ou o item 4.4. do Regulamento e seu respectivo subitem;
- (b) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- (c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso a assembleia geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; ou
- (d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação dos Ativos e Ativos de Liquidez da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos e 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 na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento, e (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento 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 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.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão de o montante obtido com a alienação dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, deduzido dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes, 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 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e 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 16.3.1 do Regulamento.

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 abril de 2024, o Fundo possuía, os Ativos abaixo, cuja aquisição foi realizada com os recursos captados na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Emissões de cotas do Fundo:

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	<a href="#">19E0322333</a>	JHSF Malls	TRUE	CDI +	1,86%	1,99%	369,2	367,9	5,9%
2	CRI	<a href="#">22G0282370</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	311,9	312,1	5,0%
3	CRI	<a href="#">22G0282332</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	280,7	280,9	4,5%
4	CRI	<a href="#">22G0282297</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	249,5	249,7	4,0%
5	CRI	<a href="#">19B0176400</a>	Ed. BFC	OPEA	CDI +	1,40%	2,50%	237,4	228,8	3,7%
6	CRI	<a href="#">22G0282284</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	218,4	218,5	3,5%

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
7	CRI	<a href="#">23H1250138</a>	Edifício O Parque	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	206,1	206,2	3,3%
8	CRI	<a href="#">17I0141606</a>	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,50%	208,5	202,2	3,3%
9	CRI	<a href="#">17I0141643</a>	Ed. EZ Tower	OPEA	CDI +	1,75%	2,50%	208,5	202,2	3,3%
10	CRI	<a href="#">22G0282145</a>	Brookfield BR12	OPEA	CDI +	2,15%	2,15%	186,7	186,7	3,0%
11	CRI	<a href="#">19L0882476</a>	Almeida Júnior	TRUE	CDI +	1,88%	4,21%	206,7	185,4	3,0%
12	CRI	<a href="#">20A0797060</a>	Ed. Concórdia	VIRG	CDI +	2,50%	2,57%	170,2	170,0	2,7%
13	CRI	<a href="#">20J0812325</a>	Edifício Luna	VIRG	CDI +	2,50%	2,50%	159,2	159,3	2,6%
14	CRI	<a href="#">22F1035289</a>	Ed. Sucupira	OPEA	CDI +	2,00%	1,34%	147,6	148,3	2,4%
15	CRI	<a href="#">22F1195743</a>	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,74%	2,74%	140,0	140,1	2,3%
16	CRI	<a href="#">22F1195716</a>	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	2,92%	140,0	140,1	2,3%
17	CRI	<a href="#">19F0923004</a>	São Carlos	OPEA	CDI +	1,09%	2,50%	136,6	126,6	2,0%
18	CRI	<a href="#">22F0658610</a>	Shopping Uberaba	VIRG	CDI +	2,70%	2,70%	121,1	120,4	1,9%
19	CRI	<a href="#">22F1195714</a>	JHSF BV Estates	OPEA	CDI +	2,92%	3,47%	120,0	117,3	1,9%
20	CRI	<a href="#">23I1740395</a>	Brookfield CD Sakamoto	OPEA	CDI +	2,57%	2,56%	111,2	110,3	1,8%
21	CRI	<a href="#">24C1475910</a>	Portfólio de Ed. Corporativos em São Paulo	OPEA	CDI +	2,25%	2,25%	109,2	109,2	1,8%
22	CRI	<a href="#">22A0118041</a>	Shopping Paralela II	VIRG	CDI +	2,80%	2,80%	110,0	108,9	1,8%
23	CRI	<a href="#">19A1316808</a>	Ed. Eldorado	OPEA	CDI +	1,40%	2,50%	109,7	105,7	1,7%
24	CRI	<a href="#">24C1886299</a>	Hotel Hilton Copacabana	OPEA	CDI +	2,00%	2,00%	100,0	100,0	1,6%
25	CRI	<a href="#">17F0035000</a>	Allos	OPEA	CDI +	1,63%	3,07%	100,3	95,1	1,5%
26	CRI	<a href="#">23F2335074</a>	Shopping Cidade Jardim II	OPEA	CDI +	2,50%	2,50%	90,4	90,4	1,5%
27	CRI	<a href="#">16C0208472</a>	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	3,00%	97,0	90,4	1,5%
28	CRI	<a href="#">23J2266232</a>	Even	TRUE	CDI +	2,55%	2,55%	90,0	90,1	1,5%
29	CRI	<a href="#">24D0007013</a>	MRV pro-soluto 297	HBTS	CDI +	2,10%	2,10%	87,8	87,8	1,4%
30	CRI	<a href="#">15L0736524</a>	Iguatemi Shoppings	OPEA	CDI +	1,30%	3,00%	91,9	85,8	1,4%
31	CRI	<a href="#">15K0641039</a>	Partage Empreendimentos	HBTS	CDI +	2,00%	2,15%	79,7	79,5	1,3%
32	CRI	<a href="#">19H0000001</a>	BTG Malls	VERT	CDI +	1,50%	1,50%	74,7	74,7	1,2%
33	CRI	<a href="#">23E2052240</a>	CD Cajamar	TRUE	CDI +	2,70%	2,70%	72,2	72,3	1,2%
34	CRI	<a href="#">21L0729901</a>	Torre Almirante	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	68,1	68,1	1,1%
35	CRI	<a href="#">16E0707976</a>	Allos	OPEA	CDI +	1,75%	3,07%	69,5	67,1	1,1%
36	CRI	<a href="#">21L0848239</a>	Shopping Bahia	TRUE	CDI +	2,75%	2,75%	61,3	61,4	1,0%
37	CRI	<a href="#">16L0194496</a>	Ed. Vivo	OPEA	CDI +	1,65%	2,55%	61,6	60,5	1,0%

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
38	CRI	<u>2211289815</u>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	51,8	51,8	0,8%
39	CRI	<u>24A2983450</u>	Ed. Rochaverá	VERT	CDI +	2,60%	2,60%	50,3	50,3	0,8%
40	CRI	<u>21K1026250</u>	Square 955	OPEA	CDI +	2,70%	2,70%	50,1	50,2	0,8%
41	CRI	<u>17J0104526</u>	Ed. WT Morumbi	VIRG	CDI +	1,50%	2,50%	48,5	47,6	0,8%
42	CRI	<u>20B0820360</u>	RBR Log	VIRG	CDI +	2,00%	1,99%	46,3	46,3	0,7%
43	CRI	<u>23C1842756</u>	MRV pro-soluto 153	TRUE	CDI +	2,00%	2,00%	42,1	41,1	0,7%
44	CRI	<u>23C1843793</u>	MRV pro-soluto 154	TRUE	CDI +	2,00%	2,00%	38,9	38,0	0,6%
45	CRI	<u>18C0803997</u>	Shopping Granja Vianna	VIRG	CDI +	1,85%	2,86%	36,6	35,2	0,6%
46	CRI	<u>19B0166684</u>	Ed. Flamengo	OPEA	CDI +	1,40%	3,82%	30,3	29,1	0,5%
47	CRI	<u>20A0934859</u>	Ed. Vera Cruz	VERT	CDI +	1,95%	2,50%	28,8	28,1	0,5%
48	CRI	<u>2311554258</u>	MRV pro-soluto 224	TRUE	CDI +	2,50%	2,49%	28,0	26,8	0,4%
49	CRI	<u>15L0676664</u>	Lojas Havan	TRUE	CDI +	2,51%	1,94%	22,3	22,5	0,4%
50	CRI	<u>2211289809</u>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	21,9	21,9	0,4%
51	CRI	<u>2211289814</u>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,26%	17,8	17,8	0,3%
52	CRI	<u>20B0817042</u>	Ed. Corporativo Jardins	OPEA	CDI +	2,00%	2,55%	16,0	15,9	0,3%
53	CRI	<u>2211289810</u>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	13,6	13,6	0,2%
54	CRI	<u>21C0749579</u>	Ed. Souza Aranha	OPEA	CDI +	2,75%	2,75%	10,2	10,2	0,2%
55	CRI	<u>20I0719702</u>	Shp. Praia de Belas	HBTS	CDI +	2,80%	2,81%	8,3	8,3	0,1%
56	CRI	<u>2211289811</u>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	7,2	7,2	0,1%
57	CRI	<u>2211289813</u>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	6,5	6,5	0,1%
58	CRI	<u>20J0894745</u>	Ed. Haddock 347	OPEA	CDI +	2,50%	2,55%	6,4	6,4	0,1%
59	CRI	<u>21L0668560</u>	Conedi	VIRG	CDI +	2,00%	2,00%	5,1	5,1	0,1%
60	CRI	<u>22E1313806</u>	MRV pro-soluto	TRUE	CDI +	3,50%	3,50%	4,6	4,6	0,1%
61	CRI	<u>2211289808</u>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	4,3	4,3	0,1%
62	CRI	<u>2211289816</u>	Plaenge	VERT	CDI +	3,26%	3,25%	4,1	4,1	0,1%
63	CRI	<u>18K1252620</u>	Shopping Metrô Tatuapé	HBTS	CDI +	1,35%	2,86%	1,5	1,4	0,0%
64	CRI	<u>18C0803962</u>	Shopping Paralela I	VIRG	CDI +	1,85%	2,86%	1,0	1,0	0,0%
65	CRI	<u>14K0209085</u>	Magazine Luíza	NOVA	IPCA +	7,29%	9,27%	22,1	21,7	0,3%
66	CRI	<u>19L0882449</u>	Lajes Faria Lima	OPEA	IPCA +	5,10%	8,11%	11,3	9,9	0,2%
67	LCI	=	LCI	-	%CDI	-	97,53%	203,0	203,0	3,3%
68	Cx.	=	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	51,4	51,4	0,8%
	<b>Total</b>							6.293,4	6.201,2	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 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4ª andar, 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, 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 e aos Ativos

de Liquidez e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor 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 "b" 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) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, (m) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de ativos imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, e (n) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.

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: a) receber depósito em conta corrente; b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável; c) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas; d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas; e) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e f) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos do Regulamento.

## Breve Histórico do Gestor



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

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

O Gestor foi 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 março de 2024, a Kinea contava com 196 (cento e noventa e seis) colaboradores diretos, e fundos que totalizavam R\$137,8 bilhões de patrimônio líquido<sup>1</sup>, conforme relação abaixo:



Data-base: Abril 2024 - <sup>1</sup>Fonte: ranking Anbima de março de 2024

## 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, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida no item 4 do Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, observado o quanto disposto no item 2.4.1.1. do Regulamento; b) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, 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 subitem 2.4.3 do Regulamento; c) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido

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

do Fundo; d) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; e) monitorar investimentos realizados pelo Fundo; f) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo, observado o quanto disposto no item 2.4.1.1. do Regulamento; g) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e h) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparo dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento.

Sem prejuízo do quanto disposto acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários eventualmente detidos pelo Fundo, observado o quanto disposto no item 4.2.5. do Regulamento, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens imóveis do Fundo.

Além disso, nos termos do subitem 4.2.5.2 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).

Danilo Lee: Danilo se juntou à equipe da Kinea em 2023 na área de Capital Solutions. Antes da Kinea, atuou por 18 anos na área de Distressed & Special Situations do Bank of America Merrill Lynch no Brasil. Danilo é graduado em Administração de Empresas pela FGV/SP.

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 Coordenador Líder**

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do Itaú BBA, que atua na coordenação e distribuição da Oferta, na qualidade de coordenador contratado.

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 427,5 bilhões, em março de 2023<sup>2</sup>. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)<sup>3</sup>.

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições. O Itaú BBA, além estar classificado como top 3 nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e *M&A* nos últimos 13 anos, segundo a Dealogic e ANBIMA<sup>4</sup>, tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil através diversos prêmios por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney<sup>5</sup>.

Em 2022, o Itaú BBA foi escolhido como o Banco do Ano pela Latin Finance<sup>6</sup>, o Melhor Banco de Investimentos do Brasil pela Global Banking and Finance<sup>7</sup> e Best Equity Bank da América Latina pela Global Finance<sup>8</sup>. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o Melhor M&A do ano pela Global Finance<sup>9</sup>. Em 2020, o Itaú BBA foi escolhido como o Best Equity Bank do ano pela Global Finance<sup>10</sup> como o Melhor Departamento Interno Jurídico do ano pela Leaders League<sup>11</sup>.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias e notas comerciais, debêntures, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos<sup>12</sup>, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019, 2020 e em 2021, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em dezembro de 2022, o Itaú BBA finalizou o ano mais uma vez classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R\$60,5 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 31% de todo o volume distribuído<sup>13</sup>.

### Principais Atribuições do Coordenador Líder

O Coordenador Líder é instituição responsável pela estruturação, coordenação e distribuição das Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de distribuição, de acordo com o Plano de Distribuição descrito na Seção “Outras Características da Oferta” na página 45 deste Prospecto.

### Breve Histórico da Itaú Unibanco (Custodiante)

<sup>2</sup> Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/6ec142a6-1f8b-8132-ec75-fec18b5cc3ef?origin=2>

<sup>3</sup> Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/25478b67-9c74-5f4a-7a3e-76e73fc97c68?origin=2>

<sup>4</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

<sup>5</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>6</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/104tauba-pt/credenciais>

<sup>7</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/104tauba-pt/credenciais>

<sup>8</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/104tauba-pt/credenciais>

<sup>9</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/104tauba-pt/credenciais>

<sup>10</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/104tauba-pt/credenciais>

<sup>11</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/104tauba-pt/credenciais>

<sup>12</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

<sup>13</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

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 FII); 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 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º Andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, vem oferecendo produtos e serviços de qualidade para seus clientes desde 1965 e é uma das corretoras líderes no Brasil desde a sua fundação até os dias de hoje. Atua na B3 para todos os tipos de investidores, além de ter forte atuação no mercado de *Home Broker*, com o site [www.itaucorretora.com.br](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**

Os prestadores de serviço do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do item 1.3 e seguintes do Regulamento.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no subitem 2.4.4 do Regulamento.

Nas hipóteses previstas no subitem 2.4.3 do Regulamento em que ocorra aumento da somatória das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM nº 472, a contratação ou substituição de prestadores de serviços do Fundo estará sujeita à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

### **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).

##### **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.

Cumprido 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.

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. A despeito 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 10ª EMISSÃO
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO
- ANEXO V** MINUTA DA PROCURAÇÃO
- ANEXO VI** MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO I**

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO II

---

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE APROVOU A 10ª EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**ANEXO III**

ESTUDO DE VIABILIDADE

(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)

---

**ANEXO V**

MINUTA DA PROCURAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO VI**

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## **PROSPECTO**

**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DO  
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 16.706.958/0001-32

Administrado por

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo - SP